Gemeente Wijchen

TAM-OMGEVINGSPLAN

Hoofdstuk 22g Eindsestraat 32 Balgoij



Identificatiecode: NL.IMRO.0296.BGYEindsestraat32-VG01

Status: vastgesteld

Datum: 5 maart 2026

Van Kempen RO
Stedenbouwkundig Adviesbureau

Projectnummer: 61 - 002

Van Kempen RO
Peelkant 33
5845 EG Sint Anthonis

T 06 183 363 42
E info@vankempenro.nl
I www.vankempenro.nl

INHOUD

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging projectgebied 6
1.3 Huidige planologische situatie 7
1.4 Wat is een TAM-omgevingsplan 8
1.5 Leeswijzer 8
2 Gebiedsvisie 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 12
2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties 16
3 Beleidskader 17
3.1 Rijksbeleid 17
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie 17
3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's) 18
3.1.3 Conclusie 19
3.2 Provinciaal beleid 19
3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland 19
3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 20
3.2.1 Conclusie 21
3.3 Regionaal beleid 22
3.3.1 Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen 22
3.3.2 Conclusie 23
3.4 Waterschap 23
3.5 Gemeentelijk beleid 24
3.5.1 Structuurvisie Wijchen 24
3.5.2 Omgevingsvisie 24
3.5.3 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028 26
3.5.4 Nota ruimtelijke kwaliteit 28
3.5.5 Conclusie 28
4 Milieu en omgevingsaspecten 29
4.1 Verkeer en parkeren 29
4.2 Bodem 29
4.3 Geluid 31
4.4 Bedrijven en milieuzonering 32
4.5 Luchtkwaliteit 34

4.6 Geur 35
4.7 Externe veiligheid 36
4.8 Waterparagraaf 39
4.9 Ecologie 41
4.10 Landschap 44
4.11 Archeologie & cultuurhistorie 46
4.12 Leidingen 47
4.13 Duurzaamheid 48
4.14 Gezondheid 48
4.15 Mer(beoordelings)plicht 53
5 Juridische bestuurlijke aspecten 54
5.1 Inleiding 54
5.2 Juridische systematiek 54
5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan 55
5.4 Beschrijving per functie 55
5.5 Aanvragen omgevingsvergunning na gewijzigd omgevingsplan 56
6 Economische uitvoerbaarheid 57
6.1 Kostenverhaal 57
6.2 Nadeelcompensatie 57
6.3 Conclusie 57
7 Participatie 58
7.1 Participatie 58
7.2 Vooroverleg 58
7.3 Zienswijze 58

Bijlagen

1 Landschappelijke inpassing
2 Waterparagraaf
3 Digitaal wateradvies
4 Projectberekening stikstofdepositie
5 Quickscan flora en fauna
6 Notitie gezondheidsrisico blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen
7 Geuronderzoek
8 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
9 Memo geluid mengvoederfabriek

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Eindsestraat 32 in Balgoij is een voormalig agrarisch bedrijf met bedrijfswoning gelegen. Voorheen was hier een tuinbouwbedrijf gevestigd, met circa 1260 m² aan kassen. Deze zijn echter niet meer als zodanig in gebruik, evenals de om de kassen en bedrijfswoning gelegen gronden. De bedrijfswoning wordt nog wel bewoond door de voormalige bedrijfsvoerders van het tuinbouwbedrijf.

Initiatiefnemers zijn voornemens de agrarische bestemming om te zetten in de woonbestemming. De bedrijfswoning blijft daarbij behouden, maar wordt omgezet naar een burgerwoning. De kassen worden gesloopt. Om een en ander mogelijk te maken, voorziet het voornemen ook in de bouw van twee halfvrijstaande seniorenwoningen (twee-onder-één-kap) op het perceelsgedeelte met de kassen. Per saldo is daarmee sprake van de toevoeging van twee nieuwe woningen.

Om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren is een bestemmingswijziging noodzakelijk. De huidige agrarische bestemming staat het gebruik voor burgerwoningen niet toe. De bestemmingswijziging voorziet in omzetting van de agrarische bestemming in de woonbestemming aan de zijde van de Eindsestraat. Binnen deze woonbestemming worden de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de realisering van twee nieuwe halfvrijstaande seniorenwoningen mogelijk gemaakt. Het achterliggende deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming, maar het hierop liggende bouwvlak komt te vervallen. Het oprichten van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing is dan niet langer mogelijk. In voorliggende motivering wordt onderbouwd dat het planvoornemen ter plaatse aanvaardbaar en uitvoerbaar is.

Bestaande woning Eindsestraat 32



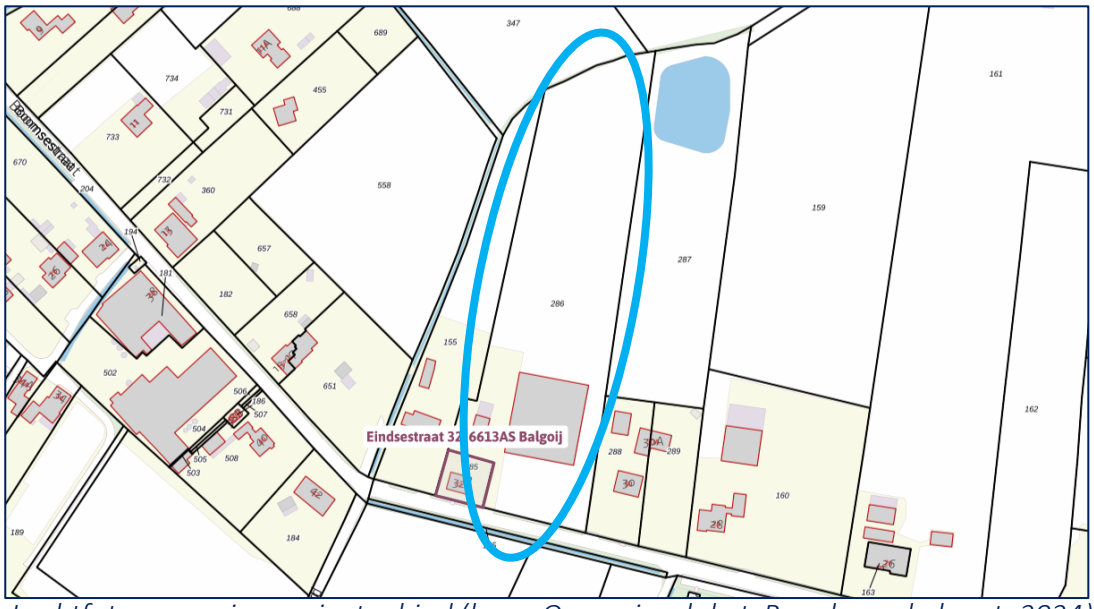
1.2 Ligging projectgebied

Het agrarische bedrijfsperceel is gesitueerd nabij Balgoij, aan de Eindsestraat, zijnde één van de uitlopers uit de kern in het buitengebied. De locatie van het initiatief is onderdeel van de lintbebouwing, die aan deze uitloper is gelegen.

Het projectgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Eindsestraat. Aan de oost- en westzijde wordt het projectgebied begrensd door de woonpercelen Eindsestraat 30 en 34. Aan de noordzijde grenst het projectgebied aan onbebouwde, in het buitengebied gelegen agrarische percelen.

Het projectgebied betreft de percelen kadastraal bekend gemeente Wijchen, sectie P, nummers 285 en 286.

Kaart grootschalige topografie en kadastrale kaart omgeving projectgebied (bron: Omgevingsloket, Regels op de kaart, 2024)



Luchtfoto omgeving projectgebied (bron: Omgevingsloket, Regels op de kaart, 2024)



1.3 Huidige planologische situatie

Voor het projectgebied geldt het Omgevingsplan gemeente Wijchen, bestaande uit de onderdelen 'Bruidsschat' en 'bestemmingsplannen'. Concreet betreft dit de bestemmingsplannen:

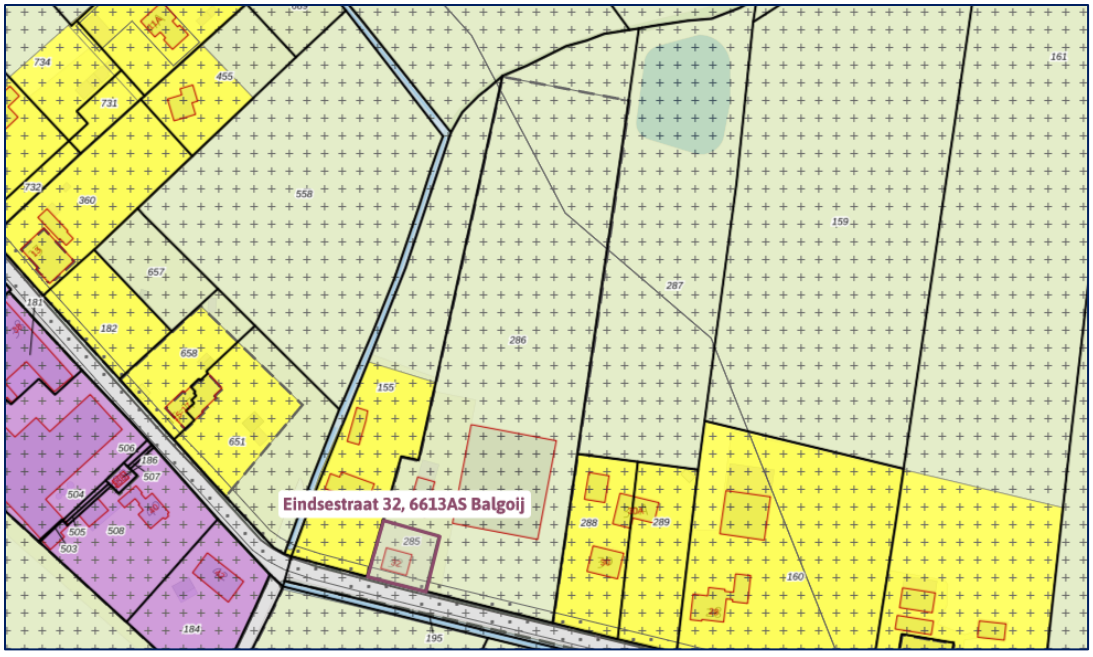
- ✓ "Buitengebied Wijchen", vastgesteld op 31 januari 2013
- ✓ "Buitengebied herziening 2014", vastgesteld op 16 oktober 2014
- ✓ "Parapluplan Cultuurhistorie Wijchen", vastgesteld op 3 mei 2017

Op basis van deze bestemmingsplannen gelden voor het projectgebied:

- ✓ de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1'
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied' en 'Leiding - Gas'
- ✓ de functieaanduiding 'glastuinbouw'

Op basis van de bepaling in de regels dat de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf zijn de voorgenomen omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning en realisering van twee nieuwe burgerwoningen niet toegestaan. In de regels zijn wel wijzigingsregels opgenomen om de agrarische bestemming om te zetten in de bestemming 'Wonen', echter is daarbij de realisering van twee extra halfvrijstaande woningen niet toegestaan. Wijziging van het omgevingsplan is noodzakelijk.

Uitsnede geldende bestemmingsregeling (bron: Omgevingsloket, 2024)



1.4 Wat is een TAM-omgevingsplan

'TAM' staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Met een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om met de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen en bijbehorende software het omgevingsplan te wijzigen. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet is onderkend dat de planapplicaties voor het maken en publiceren van het omgevingsplan in combinatie met het DSO (Digitaal Stelsel Omgevingswet) vaak nog onvoldoende functioneren. Daarom is het TAM-omgevingsplan mogelijk gemaakt.

Dit TAM-omgevingsplan is dus opgesteld op basis van de IMRO-standaard voor bestemmingsplannen. Juridisch is het een wijziging van het omgevingsplan. Dit TAM-omgevingsplan wordt een apart hoofdstuk van het tijdelijke omgevingsplan. Uiteindelijk zal het verwerkt worden in het definitieve omgevingsplan.

1.5 Leeswijzer

In deze motivering worden in hoofdstuk 2 Gebiedsvisie achtereenvolgens kort beschreven de bestaande situatie, de toekomstige situatie en de wijze waarop het plan bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Op de inpassing van het planvoornemen binnen de beleidskaders van rijk, provincie en gemeente wordt in gegaan in hoofdstuk 3 Beleidskader.

De effecten van het planvoornemen voor diverse milieu- en omgevingsaspecten worden in hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten nader beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid van het planvoornemen aangetoond.

In hoofdstuk 5 Juridisch bestuurlijke aspecten wordt de juridische regeling kort toegelicht. De motivering wordt gecompleteerd door Hoofdstuk 6, waarin de Economische uitvoerbaarheid wordt beschreven, en Hoofdstuk 7 waarin de Participatie, het vooroverleg en eventueel ingediende zienswijzen worden beschreven.

Locatie realisering twee nieuwe halfvrijstaande seniorenwoningen



2 GEBIEDSVISIE

2.1 Bestaande situatie

Ruimtelijke structuur

De Eindsestraat vormt van oudsher één van de uitlopers van de kern Balgoij. De straat verbond Balgoij in oostelijke richting met Nederasselt en Overasselt. Nabij Nederasselt kruiste de straat de verbindingsweg tussen Nijmegen en Grave. Al in het midden van de 19e eeuw is verspreide lintbebouwing aanwezig rond de Eindsestraat. Dit is ook het geval in de omgeving van het projectgebied. In deze situatie verandert gedurende 20e en 21e eeuw weinig. Er blijft sprake van de aanwezigheid van verspreide lintbebouwing. Wel wordt deze plaatselijk verdicht, maar tot een aaneen gesloten bebouwingslint leidt dit niet.

De huidige bebouwing in het projectgebied ontstaat in de jaren vijftig van de vorige eeuw. Dan wordt binnen het projectgebied een woning aan de straat gebouwd. Eind jaren zeventig volgen dan een loods en kassen, gesitueerd in de zone achter de woning. Dit is de bebouwingssituatie, zoals die ook nu nog aanwezig is.

Situatie rond 1960 (bron Topotijdreis, 2024), met woning Eindsestraat 32



Situatie rond 2000 (bron Topotijdreis, 2024) met woning en kassen



Binnen het projectgebied is de huidige woning direct aan de Eindsestraat gelegen. Recht daarachter ligt een bedrijfsgebouw (schuur). Daarnaast is een klein kassencomplex gelegen, met een oppervlakte van circa 1.260 m². Naast de woning en voor de kassen ligt een grasveld. De gronden achter de schuur en de kassen bestaan uit weiland. De woning en het bijbehorende perceel zijn georiënteerd op de Eindsestraat. Doordat de overzijde van de straat onbebouwd is, ziet de woning, over de hier gelegen akker, uit op de dijk langs de Maas.

De bestaande woning bestaat uit één bouwlaag, afgedekt met een kap. De woning is gebouwd met een roodbruine baksteen en afgedekt met donkere grijze pannen. De kozijnen zijn wit uitgevoerd. De achterliggende schuur bestaat uit één bouwlaag en is afgedekt met een lage kap. De schuur is eveneens gebouwd met een roodbruine baksteen, maar afgedekt met grijze golfplaten, waarop zonnepanelen zijn aangebracht. Tegen de achterzijde van de schuur is met metalen golfplaten een afhang gebouwd. De kassen bestaan uit een aluminium frame, ingevuld met glas.

Woning Eindsestraat 32 met achterliggende schuur



Bestaande kassen bij Eindsestraat 32



Functionele structuur

In de directe omgeving van het projectgebied zijn overwegend burgerwoningen gelegen, alsmede enkele niet-agrarische bedrijven. Op korte afstand is verder een klein voetbalcomplex gelegen. De omliggende gronden zijn verder agrarisch in gebruik als weiland en akker.

De Eindsestraat is onderdeel van de verbindingsweg tussen Balgoij en Nederasselt. Bij Nederasselt sluit deze aan op de N324, de verbindingsweg tussen Nijmegen en Grave. Ten zuiden van het projectgebied stroomt de Maas, die deel uitmaakt van de hoofdvaarwegenstructuur.

Het projectgebied zelf heeft een agrarische bedrijfsbestemming, waarop glastuinbouw is toegestaan. Van een agrarische bedrijfsvoering is echter geen sprake meer. Het projectgebied heeft nu een woonfunctie met een enkele vrijstaande woning. De achterliggende schuur is in gebruik als bijbehorend bouwwerk bij die woning. De kassen zijn niet meer bedrijfsmatig in gebruik. In de kassen vindt alleen nog opslag van goederen van de bewoners van de woning plaats. Het bijbehorende woonperceel is geheel als tuin en erf in gebruik. Onderdeel daarvan is een groot omheind grasveld, dat als 'hondewei' fungeert. De ontsluiting van het projectgebied vindt in de huidige situatie plaats via een inrit vanaf de Eindsestraat. Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te parkeren.

Eindsestraat in westelijke richting met rechts de woning Eindsestraat 32



2.2 Toekomstige situatie

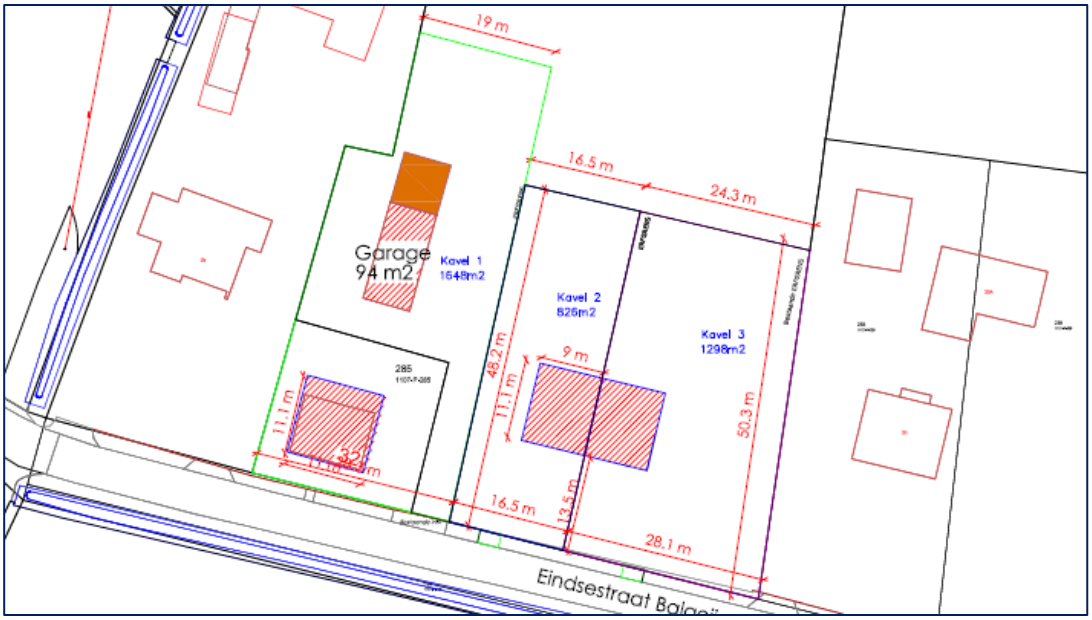
Het initiatief betreft het omzetten van de bestemming van het agrarisch bouwblok Eindsestraat 32 van 'Agrarisch met waarden' naar 'Wonen'. De initiatiefnemers willen de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de locatie Eindsestraat 32 te Balgoij definitief beëindigen. Gelet op de ligging van het bedrijf (namelijk in de kernrand van Balgoij, te midden van diverse burgerwoningen) is niet aannemelijk dat voortzetting van het agrarisch bedrijf door een derde zal gaan plaatsvinden.

Om de sanering van het agrarische bedrijf te kunnen realiseren omvat het initiatief ook een kleinschalig woningbouwinitiatief. Dit voorziet in de bouw van 2 geschakelde seniorenwoningen (halfvrijstaande woningen) tussen de huidige woningen met huisnummer Eindsestraat 30 en 32 in. Daarvoor zal de huidige kas van circa 1.260 m^2 gesloopt worden. De huidige bedrijfswoning blijft behouden maar wordt omgezet van een agrarisch bedrijfswoning naar een burgerwoning. De hier achterliggende schuur blijft behouden als bijbehorend bouwwerk bij die woning. Per saldo is sprake van 2 nieuwe seniorenwoningen. De derde woning wordt alleen omgezet van bedrijfswoning naar burgerwoning.

De nieuw te bouwen seniorenwoningen worden half vrijstaand gebouwd en voorzien van een eigen tuin aan de voor- en achterzijde, met voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, te bereiken via een eigen inrit. Alle primaire ruimten zullen op de begane grond zijn gelegen: woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer. Daarnaast krijgen de seniorenwoningen ook een verdieping ten behoeve van een logeerkamer, kleine badkamer en bergruimte. De inhoud van de hoofdmassa van de seniorenwoningen zal dan naar inschatting maximaal 450 m^3 per woning bedragen. Qua architectuur zal voor de woningen aansluiting worden gezocht bij de architectuur van recent gerealiseerde woningbouw in Balgoij.

De woning zullen ingepast worden in het landschap. Daarbij worden de perceelsgrenzen vormgegeven door de aanleg van hagen. Ook zal er een wadi/ infiltratiesloot worden aangelegd, voor de opvang van het hemelwater van de te bouwen woningen. Een en ander is vastgelegd in een beplantingsplan/ inpassingsplan.

Situering woningen en woonpercelen Eindsestraat 32

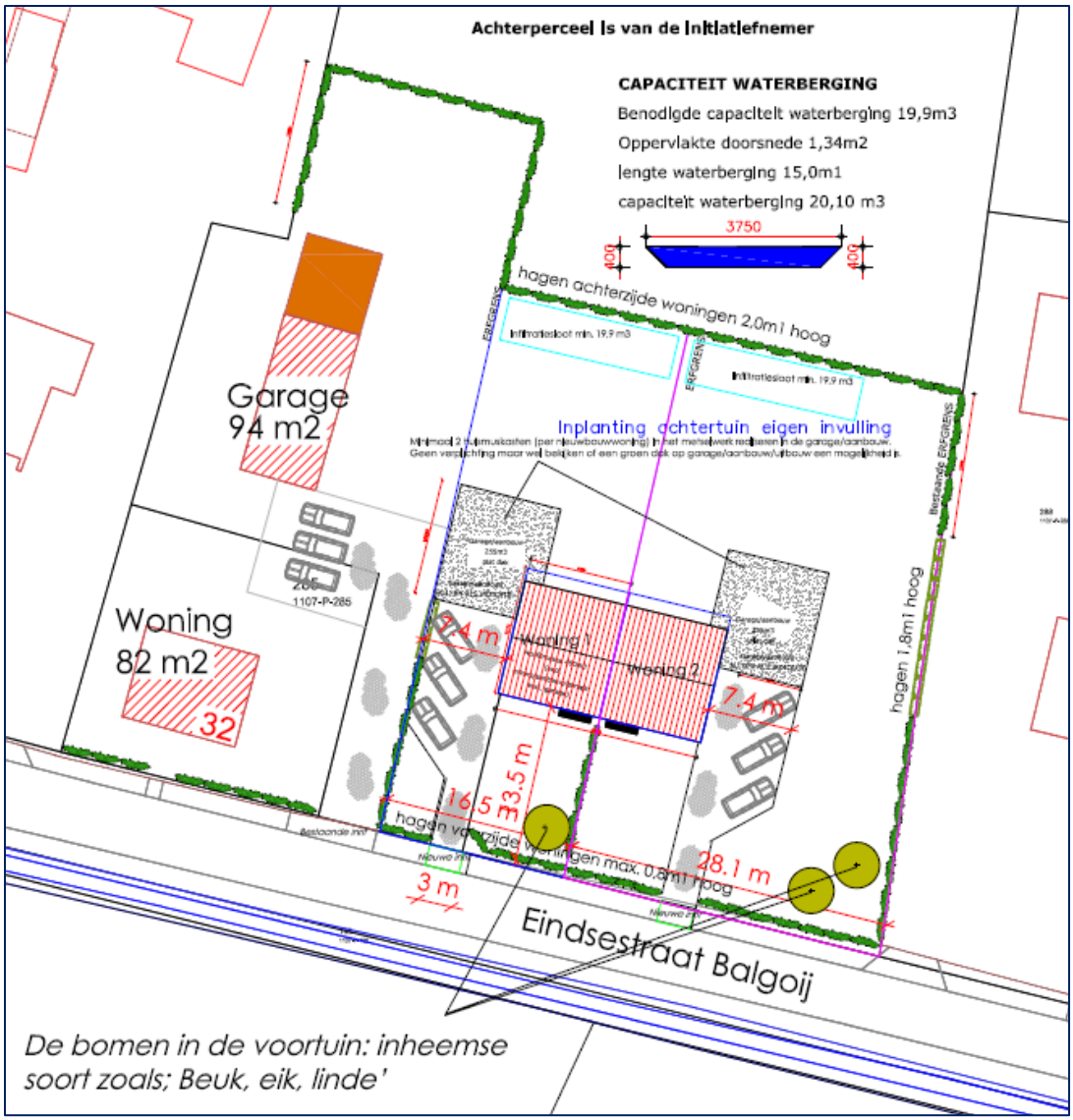


Ruimtelijke structuur

De bestaande ruimtelijke structuur wijzigt door het planvoornemen. De aanwezige kassen worden gesloopt en vervangen door twee halfvrijstaande woningen. De bestaande woning en de daarachter gelegen schuur blijven behouden. De beide halfvrijstaande woningen worden op ongeveer 13,5 m uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens gesitueerd. Daarmee liggen deze min of meer in de lijn tussen de woningen Eindsestraat 32 (op 4 m uit de erfgrens) en de woning Eindsestraat 30 (op 22 m uit de erfgrens).

De nieuwe woningen worden niet centraal op het perceelsgedeelte waarop nu nog de kassen staan gesitueerd, maar enigszins verschoven in de richting van de bestaande bedrijfswoning. Daardoor ontstaat meer afstand tot de aangrenzende burgerwoning Eindsestraat 30. De verschoven situering heeft tot gevolg dat twee woonpercelen met afwijkende oppervlakken ontstaan. Het westelijke woonperceel heeft een oppervlak van circa 826 m² (16,4 m breed en 50 m diep). Het oppervlak van het oostelijke woonperceel bedraagt circa 1.298 m² (28,2 m breed aan de straatzijde, 23,6 m aan de achterzijde en 50 m diep).

Nieuwe situatie met terreininrichting en landschappelijke inpassing



De gronden voor de nieuwe woningen worden ingericht als voortuin. Door deze voortuinen lopen de inritten naar de parkeerplaatsen naast de woningen. Eventueel kunnen in het verlengde hiervan bijbehorende bouwwerken (garages/ bergingen) bij de woningen worden gerealiseerd. De gronden achter de woningen worden ingericht als achtertuin. Rond de bestaande woning en de daarbij behorende bijbehorende bouwwerken blijft de terreininrichting ongewijzigd.

De beide nieuwe woningen (hoofdgebouwen) krijgen een inhoud van maximaal 450 m^3. De bouwhoogte zal maximaal 7,5 m en de goothoogte maximaal 4,5 m bedragen. Alle primaire ruimten zullen op de begane grond zijn gelegen: woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer.

Daarnaast krijgen de woningen ook een verdieping ten behoeve van een logeerkamer, kleine badkamer en bergruimte. De woningen zijn daarmee aan te merken als seniorenwoningen/ levensloopbestendige grondgebonden woningen. Het oppervlak van eventuele bijbehorende bouwwerken zal niet meer bedragen dan 120 m^2. Van de bijbehorende bouwwerken zal de bouwhoogte maximaal 6,0 m en de goothoogte maximaal 3,0 m bedragen.

De nieuwe woningen krijgen een landelijke uitstraling door toepassing van de in Balgoij bij recent gerealiseerde woningbouw gangbare architectuur en materiaalkeuze. Dit zal vooraf zo nodig met de dorpsbouwmeester en/of de adviseur cultuurhistorie van de gemeente worden afgestemd. De woningen zijn/ worden daarmee passend in de kernrandzone, op de overgang naar het agrarische buitengebied.

Functionele structuur

Door het planvoornemen wordt ter plaatse de woonfunctie van kracht. Deze zal bestaan uit de voormalige agrarische bedrijfswoning, die verder als vrijstaande burgerwoning zal fungeren, en de nieuwe halfvrijstaande seniorenwoningen. Door het bouwen van beide seniorenwoningen, kunnen de initiatiefnemers voor altijd op hún plek blijven. Zij zullen de eerste seniorenwoning betrekken. De tweede seniorenwoning zal worden ingevuld (naar alle waarschijnlijkheid) door de dochter van de initiatiefnemers. De zoon van de initiatiefnemers zal de bestaande woning betrekken. Dit geeft mogelijkheden voor mantelzorg in de toekomst (indien noodzakelijk).

De om de woningen liggende gronden mogen gebruikt worden als tuin en erf. Per woning worden op dit erf 3 parkeerplaatsen gerealiseerd, om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm voor halfvrijstaande woningen in Balgoij (‘buitengebied’, ‘niet stedelijk gebied’) van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Binnen het planvoornemen is per woning voorzien in 3 parkeerplaatsen per woning. Bij de bestaande woning zijn al 3 parkeerplaatsen beschikbaar.

Duurzaam en innovatief

Installatie

De nieuw te bouwen seniorenwoningen zullen qua bouw en ook qua gebruik duurzaam worden uitgevoerd, er zal worden voldaan aan de eisen voor een nul-op-de-meter woning (NOM). De woning wekt evenveel (of meer) energie op dan dat deze verbruikt. Overeenkomstig de eisen worden de woningen ook beter geïsoleerd en beter luchtdicht gebouwd. Door het toepassen van hogere isolatiewaarden (hoger dan Bouwbesluit-eis, zoals door toepassen van triple-glas), wordt de warmtevraag beperkt en het comfort verhoogd.
Hierdoor wordt het realiseren van een gezond binnenklimaat meer afhankelijk van de voorzieningen voor de luchtverversing in de woningen.

Daarvoor zal gebruik gemaakt worden van een duurzame totaaloplossing voor verwarmen, verkoelen, ventileren en warm water. Dit innovatieve concept stelt energiebesparing centraal. Deze totaaloplossing zorgt niet alleen voor uitstekende besparing van energie, de warmtepomp realiseert een binnenhuisklimaat dat zeer natuurlijk en daarmee zeer gezond is. Met de toepassing van een warmtepomp worden de woningen op milieuvriendelijke wijze verwarmd en van warm water voorzien. Hiermee zorgt de warmtepomp er ten opzichte van andere oplossingen voor dat de CO_2-uitstoot sterk wordt gereduceerd.

Energie

Door het toepassen van zonnepanelen wordt voorzien in de elektrische energiebehoefte. Om optimaal te renderen, is een correcte oriëntatie ten opzichte van de zon erg belangrijk: in het ontwerp zal hier rekening mee worden gehouden.

Materialen

Er zal gewerkt worden met duurzame materialen, zoals baksteen, keramische pannen, keramische blokken en duurzaam hout.
Baksteen is een natuurlijk, kwalitatief, gebruiks- en onderhoudsvriendelijk product, dat duurzaam is in alle fasen van zijn levenscyclus. In de constructiefase van grondstofgebruik, productieproces tot verpakking. Tijdens de gebruiksfase door comfort, onderhoud, flexibiliteit en veiligheid. Bij sloop door hergebruik en recycling van bakstenen.
De poreuze structuur van bakstenen biedt een groot voordeel, namelijk het vermogen om warmte op te nemen. Op winterse zonnige dagen slaan bakstenen de warmte van de zon op en stralen ze die energie weer uit wanneer dat nodig is. In de zomer bufferen de bakstenen de warmte: zo voorkomen ze dat het binnen te heet wordt.
Bakstenen vragen geen onderhoud. Gevelmetselwerk wordt zelfs mooier na verloop van tijd. Het geeft een woning charme. Doordat er geen onderhoud nodig is, is ook de impact van het gebouw op de omgeving veel kleiner.
Gebouwen van baksteen zijn zeer flexibel. Tijdens het bouwproces en de hele levensduur kan de indeling van het gebouw aangepast worden.
Het gebeurt maar zelden dat besloten wordt om een gebouw te slopen vanwege de conditie van de bakstenen gevel. Zelfs niet als die zo' n honderd jaar oud is. Vaak voldoet de oude constructie niet meer aan de actuele eisen en wordt daarom gekozen voor renovatie. Bakstenen kunnen na afbraak worden bijgewerkt, hergebruikt of gerecycled. Omdat bakstenen volledig bestaan uit natuurlijke grondstoffen hebben ze geen schadelijke effecten bij contact met het grond- of oppervlaktewater.

Keramische dakpannen zijn duurzaam, blijvend mooi, onderhouds- vriendelijk, vormvast, brandveilig en vorstbestendig. Keramische dakpannen hebben een lange levensduur, soms tot wel honderd jaren. De technische en esthetische kwaliteiten blijven.

De thermische warmteopslag capaciteit van keramische binnen- muurstenen zorgt voor meer comfort in zomer en winter. De inzet van isolerende keramische binnenmuurstenen vermindert het energiegebruik. Daarnaast zorgen ze voor een gezond en ademend binnenklimaat.

Duurzaam geproduceerd hout is afkomstig uit duurzaam beheerde bossen. Dat betekent dat hout op een duurzame manier geoogst wordt zodat alle bosfuncties behouden blijven, de bosarbeiders onder veilige omstandigheden en tegen een redelijk loon hun werk kunnen doen en de rechten van de inheemse bevolking worden gerespecteerd.

Beide seniorenwoningen hebben in de nieuwe situatie een levensloopbestendige indeling, met een badkamer en slaapkamer op de begane grond.

Natuurinclusief bouwen

Initiatiefnemers willen de erfafscheidingen graag realiseren door middel van diverse (gemengde) hagen en (gemengde) struweelhagen rondom perceel/ tuinafscheiding en dus geen houten schuttingen. Tevens zullen er ook minimaal 2 huismuskasten (per nieuwbouwwoning) in het metselwerk gerealiseerd worden in de garages/ aanbouw. Het betreft duurzame voorzieningen die gedurende de levensloop van de woningen in stand blijven. Verder worden de mogelijkheden bekeken om de daken van de garage/ aanbouw als groen dak uit te voeren.

2.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De beoogde ruimtelijke ingreep is mogelijk met het oog op een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. De nieuwe woonfunctie sluit beter aan bij de diverse omliggende woonfuncties in de kernrandzone om Balgoij, dan de voorheen uitgeoefende agrarische bedrijfsfunctie. Uit de beschrijving van de milieu- en omgevingsaspecten in hoofdstuk 4 blijkt dat de twee nieuwe seniorenwoningen, zoals dat ook voor de bestaande woning al het geval is, een veilige en gezonde fysieke leefomgeving kennen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), waarin het Rijk een lange termijn visie geeft op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt keuzes te maken. Bij de afweging van keuzes wordt bij voorkeur gekozen voor slimme combinaties van functies, wordt uitgegaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden en worden beslissingen niet uitgesteld of doorgeschoven.
De nationale belangen en opgaven waarop het Rijk wil sturen en richting wil geven, komen samen in de volgende vier prioriteiten:

- ✓ Ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- ✓ De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- ✓ Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- ✓ Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Met het oog op het planvoornemen zijn de volgende keuzes van belang:

- ✓ Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit: de komende jaren krijgt iedereen te maken met de overstap naar duurzame energie. Om de schaarse ruimte goed te benutten, wordt ervoor gekozen zonnepanelen in eerste instantie op daken en aan gevels te plaatsen en pas daarna in landelijk gebied
- ✓ Ruimte voor overgang naar een circulaire economie: de economie verandert en staat voor een overgang naar een circulaire en CO2-neutrale energievoorziening. Hergebruiken van grondstoffen en materialen en benutten van duurzame energiebronnen wordt steeds belangrijker. De inrichting van de leefomgeving moet een aantrekkelijk vestigingsklimaat zoveel mogelijk bevorderen. Een aantrekkelijke leef- en woonomgeving voor de werknemers geeft Nederland een goede positie in de internationale concurrentie
- ✓ Woningbouw in een stedelijk netwerk van gezonde en groene steden: er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren
- ✓ Landgebruik meer in balans met natuurlijke systemen: het landschap van Nederland is deel van de identiteit. Om te kunnen blijven genieten van het mooie landschap moet behoud van de kwaliteit van het landschap sterker meewegen in de keuzes die worden gemaakt

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet in de realisering van 2 extra woningen op de plaats waar nu nog kassen zijn gelegen. Ook komt het grote agrarische bouwperceel te vervallen. Door de ingreep wordt het ruimtebeslag in het buitengebied verkleind. Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame materialen en duurzame energiebronnen. Bij de woningen worden zonnepanelen geplaats. Het planvoornemen volgt daarmee de NOVI.

3.1.2 Instructieregels rijk (AMvB's)

De Omgevingswet werkt door in vier Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's):
1. het Omgevingsbesluit (Ob);
2. het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
3. het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
4. het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Voor de volgende onderwerpen gelden er op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving instructieregels voor het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan:

- De dienstenrichtlijn (art 5.1a Bkl);
- Waarborgen van veiligheid (§ 5.1.2 Bkl);
- Beschermen van waterbelangen (§ 5.1.3 Bkl);
- Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (§ 5.1.4 Bkl);
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (§ 5.1.5 Bkl);
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (§ 5.1.6 Bkl);
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (§ 5.1.7 Bkl);
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (§ 5.1.8 Bkl).

Planvoornemen in relatie tot besluit

De beoogde ruimtelijke ingreep heeft niet betrekking op 'diensten'.
Uit de beschrijving in hoofdstuk 4, paragraaf Externe veiligheid, blijkt dat bij de ruimtelijke ingreep de (externe) veiligheid voldoende gewaarborgd is.
Uit de beschrijving in de Waterparagraaf in hoofdstuk 4 blijkt dat door de ruimtelijke ingreep geen waterbelangen in het geding zijn.
De aspecten kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit zijn beschreven in de gelijknamige paragrafen in hoofdstuk 4. Uit de beschrijvingen blijkt dat de beoogde ruimtelijke ingreep niet negatief van invloed is op gezondheid en milieu.
Uit de beschrijvingen in de paragrafen Landschap en Archeologie & cultuurhistorie in hoofdstuk 4 blijkt dat met de beoogde ruimtelijke ingreep geen landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed in het geding zijn.
De beoogde ruimtelijke ingreep vindt plaats binnen het bestaande ruimtebeslag van een agrarisch bouwperceel en is daarmee niet van invloed op de ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden.
Doordat de beoogde ruimtelijke ingreep plaats vindt binnen het bestaande ruimtebeslag is de ingreep ook niet van invloed op de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen.
Evenzo is door de beoogde ruimtelijke ingreep binnen bestaand ruimtebeslag de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte niet in het geding.

3.1.3 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het Rijksbeleid, zoals vastgelegd in de NOVI en de met de Omgevingswet samenhangende AMvB's.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Provincie Gelderland

De komende decennia komt er veel op Gelderland af: het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, digitalisering, internationalisering. Deze zaken vragen stevige antwoorden en oplossingen als investering in de toekomst. Met de schaarse ruimte en de vele uiteenlopende belangen en inzichten gaat dit niet vanzelf. De provincie zet in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal.

Gezond en veilig; dat is een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat is ook voorbereid zijn op klimaatverandering, verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
Schoon en welvarend; dat is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen, alsmede het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang, zoals goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen en een mooie natuur. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende stedelijke en landelijke woonkwaliteiten. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan er aan de randen van steden of dorpen uitgebreid worden.

Voor de provincie staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijscategorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De meeste woningen zijn verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Daarnaast is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer aangepakt kan worden. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de Gelderlanders.

Concrete aanwijzingen voor de locatie Eindsestraat 32 in Balgoij beperken zich in de Omgevingsvisie tot de aanduidingen van 'windenergie aandachtsgebied' en 'grote zonneparken mogelijk'. Deze komen voort uit de visieschets voor het gesprek over Energietransitie. Deze visieschets duidt de gebieden waar opwekking van zonne-energie en windenergie (onder voorwaarden respectievelijk na afweging/ in overleg) momenteel mogelijk is.

Planvoornemen in relatie tot omgevingsvisie
Bij het planvoornemen zijn duurzaam materiaal- en energiegebruik belangrijke uitgangspunten. Het gebruik van duurzame bouwmaterialen en energieopwekking door zonnepanelen zijn onderdeel van de planvorming. Daarmee wordt op bescheiden schaal bijgedragen aan de nagestreefde energietransitie en circulaire economie. De beide woningen uit het planvoornemen beschikken over een goede woon- en leefomgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De Omgevingsverordening vormt de juridische doorwerking in regels van het beleid uit de Omgevingsvisie. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening.

Instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda
1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
    a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
    b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
    c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
    d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Vastgestelde regionale woonagenda
In paragraaf 3.3 Regionaal beleid is de "Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen" beschreven. Met deze Woondeal 2.0 continueren de partijen (gemeenten, provincie en rijk) de samenwerking op basis van de woonagenda uit 2020 en is deze woonagenda verder geactualiseerd. Uit de beschrijving blijkt dat de beoogde toevoeging van twee woningen past binnen de regionale woonagenda.

Ladder voor duurzame verstedelijking
Vanuit Rijk en provincie wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

In casu is sprake van de bouw van 2 extra woningen op een bestaand agrarisch bouwperceel, dat wordt omgezet in woonpercelen. Gelet op de jurisprudentie rond de ladder voor duurzame verstedelijking is dan geen sprake van een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’. Daarnaast is ook geen sprake van het in gebruik nemen van een nieuwe onbebouwde locatie buiten bestaand stedelijk gebied. De ladder hoeft in dit geval niet doorlopen te worden.

Instructieregel beschermen landschap Gelderse streken: Land van Maas en Waal
Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Land van Maas en Waal bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening houden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Land van Maas en Waal.

Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen Land van maas en Waal
Door de kleinschalige omvang van de voorgenomen ruimtelijke ingreep is de invloed hiervan op de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het Land van Maas en Waal beperkt. De volgende kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn hierbij relevant:

- ✓ Accentueren van de landschappelijke opbouw van het rivierengebied: rivieren met natuurrijke uiterwaarden, kleinschalige diversiteit op de oeverwal met veel historische waarden en een rivierkomlandschap met rationele verkaveling en grote maten. Het projectgebied is op een ‘stroomrug of stroomgordel’ gelegen, waarop al een diversiteit aan functies aanwezig is. De beoogde ruimtelijke ingreep vervangt een daarin aanwezig kassencomplex door 2 halfvrijstaande woningen. De landschappelijke opbouw van het gebied verandert daardoor niet.
- ✓ Zichtlijnen behoeden voor verstorende elementen. De dijken ontwikkelen als lange doorgaande lijnen in het landschap. Door het vervangen van het kassencomplex door de 2 halfvrijstaande woningen verdwijnt een verstorend element en ontstaat meer ruimte voor zichtlijnen.
- ✓ Doorontwikkeling van de kleinschalige mix van wonen, werken, energietransitie en recreëren, passend verbonden met de dijken als lange doorgaande lijnen in het landschap. Aanleg, herstel en beheer van groene landschapselementen. De vervanging van het kassencomplex door de 2 halfvrijstaande woningen draagt bij aan de nagestreefde kleinschalige mix.

3.2.1 Conclusie
Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal 2.0 groene metropoolregio Arnhem-Nijmegen

In 2020 zijn gemeenten binnen de Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen, provincie Gelderland en Rijk een langjarig partnerschap aangegaan voor een beter werkende woningmarkt. Het partnerschap is vastgelegd in de woondeal uit 2020. Marktpartijen en woningcorporaties hebben hun ondersteuning hierbij uitgesproken. Met de geactualiseerde Woondeal 2.0, vastgesteld op 8 maart 2023, onderkennen partijen de bovengemiddeld grote woonopgave, continueren de samenwerking uit 2020 en geven het partnerschap verder vorm.
De Woondeal 2.0 zet in op zeven werkafspraken:

1. Woningbouwopgave en versnelling
2. Betaalbare woningen voor lage en middeninkomens
3. Huisvesting aandachtsgroepen
4. Klimaatadaptief, conceptueel en circulair bouwen
5. Leefbaarheid en stadsvernieuwing
6. Verstedelijking en gebiedsontwikkeling
7. Overige thema's als vakantieparken, stikstof en elektriciteitsnetwerken

Partijen streven naar de bouw van 33.000 woningen tot en met 2030 in de Groene Metropoolregio. En richting 2040 zo'n 55.000 woningen. De woningbouwopgave voor gemeente Wijchen is 2.060 woningen.

In lijn met de nationale doelstelling om toe te groeien naar 2/3^{e} betaalbare nieuwbouwwoningen, wordt ingezet op een vergroting van de beschikbaarheid van woningen voor mensen met lage en middeninkomens, waaronder veel starters. Iedere gemeente zorgt vanaf 2025 binnen de gemeentebrede nieuwbouwopgave voor minimaal 30% sociale huur en minimaal 35% middenhuur en betaalbare koop (tot € 390.000, landelijke betaalbaarheidsgrens, prijspeil 2024). Op basis van het woningbehoefteonderzoek zet de regio zich ervoor in dat een deel van het middensegment bestaat uit betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens, met een prijs van maximaal € 250.000 of middenhuur (woningen tussen € 808-€ 1.123, prijspeil 2023). Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er ruimte voor uitwisseling tussen de betaalbare segmenten, met dien verstande dat er voldoende sociale huurwoningen en middenhuur/betaalbare koopwoningen voor lagere inkomens worden toegevoegd.

Aanvullend op het bouwprogramma wordt ingezet op extra kansen door betere benutting van de bestaande woningvoorraad, herstructurering of transformatie van bestaand vastgoed. Transformatie van zelfstandige woningen naar woonruimten voor meerdere kleine huishoudens met gemeenschappelijke voorzieningen biedt kansen. Ook flexibele en tijdelijke woningen en vernieuwende bouwconcepten bieden kansen, waardoor op een snelle manier voorzien kan worden in de woningbehoefte. Daarnaast spant de regio zich in om sterke, toekomstbestendige en gedifferentieerde wijken te realiseren. Er wordt gezorgd voor voldoende betaalbare woningen voor aandachtsgroepen en een evenwichtige spreiding daarvan over de gemeenten.

Specifieke aandacht is nodig voor de ondersteuning van de woonbehoeften van ouderen. Er is een toenemende behoefte aan woningen die aansluiten bij de wensen van ouderen.

Partijen werken samen aan een regionaal programma circulair en conceptueel bouwen. De regio spant zich in om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% van het aantal woningen industrieel te laten bouwen. En om in 2025 minimaal 25% en in 2030 minimaal 50% minder primaire grondstoffen in projecten te gebruiken. Ook wordt klimaatbestendigheid meegenomen in het ontwerp van gebouwen en buitenruimte.

Planvoornemen in relatie tot de Woondeal 2.0

Met de realisering van per saldo 2 extra woningen draagt de beoogde ruimtelijke ingreep op bescheiden schaal bij aan de kwantitatieve woningbouwopgave van Wijchen. Verder betekent de beoogde ruimtelijke ingreep een betere benutting van de bestaande woningvoorraad, door transformatie van bestaand vastgoed; de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Daarnaast wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve woningbehoefte. De woningen worden levensloopbestendig/ als seniorenwoning uitgevoerd. De nieuwe woningen worden verder duurzaam en innovatief gebouwd. Zo wordt bij de woningen voorzien in duurzame energie (zonnepanelen) en hoge isolatiewaarden.

Door de aanvullende landschappelijke inpassing met afschermende beplanting worden tot slot ook natuur en landschap ter plaatse versterkt en daarmee de klimaatbestendigheid. De woningbouw past derhalve binnen de Woondeal 2.0, waarmee ook voldaan wordt aan de instructieregel uit de Omgevingsverordening.

3.3.2 Conclusie

Het planvoornemen past binnen het regionaal beleid, zoals vastgelegd in de Woondeal 2.0.

3.4 Waterschap

Bij deze motivering is als bijlage een afzonderlijke waterparagraaf beschikbaar. In deze “Waterparagraaf Eindsestraat 32 Balgoij” zijn ook het wettelijk kader en het waterbeleid van waterschap en gemeente beschreven. Daarbij is ook aangegeven hoe de beoogde ruimtelijke ingreep zich verhoudt tot de diverse beleidsuitgangspunten.

In de waterparagraaf zijn navolgende overwegingen en conclusie opgenomen. Gezien de terreinhoogte en grondwaterstanden wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Hemelwater afkomstig van de beide nieuwe woningen wordt op eigen terrein verwerkt en niet afgevoerd naar de riolering en/of het oppervlaktewatersysteem. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de waterhuishouding en omgekeerd. Het wateraspect vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Per saldo verbetert de situatie door de afname in verhard oppervlak.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Structuurvisie Wijchen

De uit 2009 daterende Structuurvisie Wijchen geeft een overzicht van de verwachte ontwikkelingen binnen de gemeente Wijchen. De gemeente gaat uit van een compacte groei en het benutten van de potenties van bestaand stedelijk gebied zonder daarbij de bestaande kwaliteit aan te tasten, in combinatie met een vitaal platteland en sterke kleine kernen.
De gemeente Wijchen wil de bestaande, goede kwaliteit van de woon- en leefomgeving ook in de toekomst behouden. Dit gebeurt door:

- ✓ Behoud en versterking van de woon- en leefomgeving, onder meer door afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu. Behoud van deze hoge kwaliteit is van essentieel belang
- ✓ Dorp- en wijkontwikkelingsplannen. Voor de kleine kernen worden dorpontwikkelingsplannen opgesteld. Hiermee wordt aan het dorp zelf de gelegenheid geboden om een integraal beleidskader te scheppen voor het in stand houden en verder vormgeven van de leefbaarheid van de kernen.

Met betrekking tot 'wonen' worden de volgende accenten gelegd:

- ✓ Een structurele aanpak van het tekort aan huisvesting voor jongeren, starters en ouderen op korte termijn door deze groepen voorrang te geven in de verschillende woningbouwprogramma's
- ✓ Nieuwe woningen in het buitengebied alleen in geval van functieverandering of landgoederen in het kader van de Natuurschoonwet. Het buitengebied is in principe niet de plek om (grote hoeveelheden) nieuwe woningen toe te voegen. Enkel indien er sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering als gevolg van functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen of landgoedontwikkeling overeenkomstig de Natuurschoonwet bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied.

Die woningbouw dient dan wel aan te sluiten bij het landschap en de structuur van het buitengebied. Aansluitend aan de dorpsrandgebieden zijn meer mogelijkheden voor woningbouw of andere niet-agrarische functies zoals kleinschalige werkfuncties en recreatie

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

Het planvoornemen richt zich op het bouwen van twee levensloopbestendige woningen ter vervanging van een bestaand, niet meer in gebruik zijnde kassencomlex. Het projectgebied is gelegen binnen het dicht bebouwde randgebied van de kern Balgoij. Het planvoornemen draagt bij aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering doordat het kassencomplex wordt gesloopt en de beide woningen landschappelijk worden ingepast. Daarmee past het planvoornemen binnen de Structuurvisie.

3.5.2 Omgevingsvisie

Strategisch kompas: Wijchen 2035 'De kracht van Wijchen'

Op 20 oktober 2022 heeft de raad van de gemeente Wijchen het Strategisch kompas vastgesteld. Het Strategisch kompas vormt het koersdocument van de gemeente tot het jaar 2035. Het document vormt een toetsingskader voor toekomstig beleid en formuleert de opgaven van de gemeente voor deze periode. De gemeente Wijchen voorziet tot 2035 een groei naar circa 45.000 - 50.000 inwoners.

De vergrijzing van de gemeente leidt tot opgaven, bijvoorbeeld door het trekken van meer jongeren. Brede welvaart en duurzaamheid zijn aspecten waar aandacht aan besteed wordt. De gemeente wil zich daarnaast nog meer richten op de verbindende rol die het heeft: inwoners, partners en ondernemers werken aan prettig wonen, werken en leven.

Speerpunten uit het Strategisch Kompas zijn:
1. Voldoende woningen voor inwoners in elke levensfase;
2. Aantrekkelijke groene wijken en kernen, met goede voorzieningen en bereikbaarheid;
3. Iedereen aan het werk. Bij het vestigen van bedrijven geldt kwaliteit boven kwantiteit;
4. Een sterke, gezonde en sociale samenleving, met oog voor mentale en fysieke gezondheid, preventie, maatwerk en zorg dichtbij huis;
5. Energieneutrale en fossielvrije toekomst;
6. Krachtige samenwerking tussen gemeente(n), inwoners, ondernemers en partners.

In 2035 is het goed wonen in Wijchen, omdat de mogelijkheden aansluiten bij de wensen en behoeften van de inwoners van gemeente Wijchen. Er zijn voldoende betaalbare en geschikte woningen voor alle inwoners, van jong tot oud. Inwoners hebben de mogelijkheid om hun eigen woning aan te passen of binnen de gemeente te verhuizen naar een woning die hen past. Daarnaast is er ruimte voor specifieke doelgroepen als ouderen en mensen met een beperking.

De gemeente groeit door naar een gemeente met ongeveer 45.000-50.000 inwoners en er wordt gewerkt aan verdere groei om ervoor te zorgen dat de vergrijzing wordt tegen gegaan en jongeren een plek kunnen krijgen in Wijchen. Daarnaast speelt er de regionale woningbouwopgave waaraan de gemeente een bijdrage aan levert. Dit betekent dat er de komende jaren ongeveer 4.000 woningen worden bijgebouwd. Er zijn dan genoeg passende woningen beschikbaar, voor zowel de toenemende groep eenpersoonshuishoudens als de toenemende groep ouderen en jongeren.

Naast het tegengaan van vergrijzing en ontgroening is er ook een opgave in het versterken van de sociale cohesie, door onder andere nieuwe woonvormen te creëren. Doorstroming van generaties draagt bij aan passend wonen. Door een goede mix van woningen worden de wijken divers en inclusief. Dit betekent verschillende woningtypen, doelgroepen en prijsklassen naast elkaar, waardoor de wijk ook op lange termijn veerkrachtig en leefbaar blijft.
Het is belangrijk dat het dorpse karakter van Wijchen behouden blijft. Daarom vindt de uitbreiding van woningen vooral in de kern van Wijchen plaats.

De gemeente gaat actief aan de slag met flexibele woonvormen. De huidige samenleving vraagt om adaptief bouwen, om grote projecten gefaseerd te realiseren en telkens te kijken of plannen bijgesteld moeten worden. Op deze manier blijft er goede aansluiting op de behoeften van inwoners en bij de maatschappelijke (regionale) opgave.

Om groene wijken te realiseren, wordt gewerkt met het groen-blauwraamwerk. Er is ruimte voor hogere woongebouwen, vooral bij nieuwe wijkontwikkeling in en rond de kern Wijchen. Zo kunnen er meer woningen worden gerealiseerd, zonder dat het ten koste gaat van een groene woonomgeving. Er geldt geen harde (maximale) hoogtegrens. Op projectniveau wordt gekeken wat passend en mogelijk is om goed een gevarieerde wijken te realiseren. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding.

Planvoornemen in relatie tot structuurvisie

De beoogde ruimtelijke ingreep richt zich op woningen voor ouderen, die echter ook door jongeren/ starters zijn te bewonen, en daarmee op woningen voor inwoners in elke levensfase (levensloopbestendig). De ruimtelijke ingreep omvat de omzetting van een voormalige agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en de sanering van een agrarisch bouwperceel in ruil voor de bouw van twee halfvrijstaande seniorenwoningen. In de beoogde situatie is mantelzorg mogelijk voor de huidige bewoners, waardoor deze binnen het projectgebied kunnen blijven wonen, en levert twee extra woningen op die ook geschikt zijn voor zowel starters als senioren. Daarmee past het planvoornemen binnen het Strategisch kompas.

3.5.3 Woonvisie gemeente Wijchen 2024-2028

In de woonvisie wordt omschreven hoe de gemeente Wijchen zich de komende jaren inzet om prettig wonen voor iedereen mogelijk te maken.

De visie richt zich op vijf ambities:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad. Er wordt gewerkt aan de volgende deelambities:
   - Inzetten op verduurzaming van woningen.
   - Investeren in de kwaliteit van de bestaande woningen en woonomgeving.
   - Mogelijkheden creëren voor woningaanpassingen. Inwoners krijgen de mogelijkheid om zo lang mogelijk comfortabel te wonen op de plek die zij willen, ook als zij een zorgvraag krijgen.
   - Nieuwe woningen toevoegen in de bestaande voorraad. Er wordt gezocht naar meer mogelijkheden om woningen toe te voegen binnen de bestaande voorraad, bijvoorbeeld woningsplitsing, woningdelen en transformatie van ander vastgoed naar wonen.
2. Nieuwe woningen, passend bij de behoefte. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
   - Toevoegen van een divers woningaanbod: in ieder geval 2.060 woningen tot en met 2030. Dat is in lijn met de Woondeal 2.0. Met een ruime planvoorraad van 130% wordt geanticipeerd op eventuele planuitval. Er wordt ingezet op een divers aanbod. De vraag naar compactere, levensloopgeschikte en gezamenlijke woonconcepten groeit. Ook wordt ingezet op doorstroming.
   - Sturen op een betaalbaar programma. Er wordt ingezet op het realiseren van betaalbare woningen, zowel koop- als huurwoningen. In lijn met de Woondeal 2.0 wordt twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar. Binnen de huursector wordt ingezet op sociale- en middenhuur. In de koopsector wordt de ontwikkeling van goedkope koopwoningen rond de € 200.000. Het grootste deel van de opgave landt in de kern Wijchen.

Ook in de andere kernen wordt naar mogelijkheden gezocht, passend bij de schaal van de kern.
- Bouwen aan kwaliteit. Er wordt ingezet op nieuwe woningen met een hoge kwaliteit: woningen die duurzaam en klimaatbestendig zijn, die zoveel mogelijk circulair en natuurinclusief gebouwd worden.
- Behouden betaalbaar aanbod.
- Inspelen op een veranderende behoefte. Er wordt gezorgd voor voldoende plannen, en er wordt flexibiliteit geboden binnen de omgevingsplannen.

3. Versnellen door slim samenwerken en prioriteren. Er wordt gewerkt via de volgende sporen:
   - Inzetten op 260 woningen per jaar. Er wordt met name ingezet op Wijchen-West en Huurlingsedam. Ook worden mogelijkheden geboden aan andere locaties, ook in de kleinere kernen, van verschillende omvang. CPO-projecten vallen hier ook onder.
   - Samenwerken met ontwikkelende partijen en de regio.
   - Flexwoningen toevoegen. Vooralsnog wordt ingezet op het realiseren van 150 flexwoningen voor de periode 2022 tot en met 2030.
4. Woonaanbod voor alle inwoners. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
   - Passende woonmogelijkheden bieden voor alle doelgroepen. Er wordt geïnvesteerd in voldoende (nieuwe) woonruimte voor verschillende aandachtsgroepen. Op gemeenteniveau is het streven dat de helft van de nieuwbouwwoningen levensloopgeschikt is.
   - Slim faciliteren van wonen en zorg/ondersteuning. Er wordt gezocht naar woonmogelijkheden die aansluiten op de zorg- of ondersteuningsvraag van mensen. Inwonersinitiatieven voor woonzorgconcepten worden gestimuleerd en met de 'Zorg-voor-elkaar' woningen wordt er ruimte geboden om bijgebouwen te gebruiken voor het ontvangen of verlenen van zorg. Daarnaast wordt met nieuwbouw ingezet op het toevoegen van levensloopgeschikte woningen en eventueel geclusterde, beschermde of beschutte woonvormen.
   - Inzet op gemengde en gevarieerde buurten.
5. Leefbare kernen en buurten. Er wordt ingezet op de volgende deelambities:
   - Behouden en versterken van het groene, dorpse karakter. Waar mogelijk wordt gekozen voor inbreiding boven uitbreiding. Er wordt bijvoorbeeld gekeken naar vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed om woning te realiseren. Inbreiding betekent desalniettemin dat op sommige plekken compacter of hoger moet worden gebouwd. Vooral bij ontwikkelingen in de kern Wijchen wordt meer ruimte gegeven aan hogere woongebouwen. Uitgangspunt is dat de woningbouw bijdraagt aan het gemengder maken van kernen en buurten, en de ruimtelijke kwaliteit versterkt.
   - Versterken van sociale cohesie. Er wordt ondersteuning geboden aan CPO-projecten.
   - Inzetten op toegankelijke kernen en buurten.
   - Woonomgeving aanpassen aan het klimaat van morgen. Er wordt waterrobuust en klimaatbestendig ontwikkeld.

Planvoornemen in relatie tot woonvisie
De beoogde ruimtelijke ingreep voegt 2 woningen door transformatie van een bestaand, niet meer in gebruik zijnde agrarisch bedrijfsperceel. De beoogde woningen worden levensloopbestendig uitgevoerd. Eén van de nieuwe woningen wordt als 'Zorg-voor-elkaar' woning gerealiseerd bij de bestaande woning Eindsestraat 32. Bij de uitvoering van de woningen wordt extra aandacht besteed aan duurzaamheid, klimaatbestendigheid, natuurinclusiviteit en waterrobuustheid van de woningen.

3.5.4 Nota ruimtelijke kwaliteit
In de Nota ruimtelijke kwaliteit 'Eenvoudiger en mooier!' is het welstandbeleid voor de gemeente Wijchen opnieuw vastgelegd. Met de nota is de weg ingeslagen van meer inspireren en faciliteren en minder toetsen en controleren.

Het projectgebied is binnen de nota gelegen binnen de 'Dijk- en veldlinten'. De dijk- en veldlinten vormen samen de oude wegen in het buitengebied. Het zijn zeer kenmerkende historische structuren. Het buitengebied kenmerkt zicht door openheid met een sterk onderscheidend bebouwingspatroon. Het toetsingsniveau voor de dijk- en veldlinten is: 'Bijzonder'. Bij het uitwerken van de bouwplannen zal hiermee rekening worden gehouden.

3.5.5 Conclusie
Het planvoornemen past binnen het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in de Omgevings- en Woonvisie.

4 MILIEU EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Na realisering van het planvoornemen blijft binnen het projectgebied de woonfunctie relevant voor verkeer en parkeren. De vervanging van een agrarische bedrijfsfunctie door een vrijstaande burgerwoning (de bestaande bedrijfswoning) en twee halfvrijstaande burgerwoningen heeft gevolgen voor de verkeersgeneratie. In de huidige situatie is de verkeersgeneratie vergelijkbaar met die van een vrijstaande burgerwoning in het buitengebied. De omvang van het glastuinbouwbedrijf is dusdanig beperkt, dat de werkzaamheden door de bewoners alleen uitgevoerd kunnen worden. De verkeersgeneratie bedraagt dan (uitgaande van een verkeersgeneratie van max. 8,6 motorvoertuigen/weekdag) circa 10 motorvoertuigbewegingen/werkdag (1,11 x 8,6).
Na realisatie van het planvoornemen, waarbij 3 burgerwoning resteren, waarvan 1 vrijstaand en 2 twee-onder-één-kap, bedraagt de verkeersgeneratie (uitgaande van de karakteristiek weinig stedelijk, rest bebouwde kom):

- 1 vrijstaande woning (8,6 motorvoertuigen/weekdag): (1 x 1,11 x 8,6) 10 motorvoertuigbewegingen/werkdag;
- 2 halfvrijstaande woningen (8,2 mvt/weekdag): 2 x 1,11 x 8,2) 18 motorvoertuigen/werkdag;
- In totaal : 28 motorvoertuigen/werkdag.

De verkeersgeneratie neemt derhalve beperkt toe. De toename in verkeersgeneratie vormt geen probleem voor de verkeersafwikkeling op de Eindsestraat.

Parkeren

De gemeentelijke parkeernorm voor woningen zijn de “Beleidsregels Parkeernormen Wijchen 2024” bepalend. Dit betekent voor vrijstaande woningen in het buitengebied bij Balgoij (‘weinig stedelijk’ in ‘rest bebouwde kom’) een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Voor de halfvrijstaande woningen bedraagt deze 2,0 parkeerplaatsen per woning. Conform die parkeernorm moeten in totaal 1 x 2,1 en 2 x 2,0 = 6,1 parkeerplaatsen aangelegd worden op eigen terrein. Omdat het om drie aparte woningen gaat, moeten per woning ten minste 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Op de afzonderlijke kavels is voldoende ruimte aanwezig voor de realisering van in ieder geval 3 parkeerplaatsen.

Conclusie

De locatie is qua verkeer en parkeren geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarisch bedrijf.

4.2 Bodem

Wettelijk kader

Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en het lokale Omgevingsplan is het noodzakelijk om rekening te houden met de bodemgesteldheid bij de uitvoering van een project om de uitvoerbaarheid ervan te waarborgen. Bij de bouw van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de bodemkwaliteit

voldoen aan de beoogde functie, en moet worden vastgesteld of er een noodzaak tot sanering bestaat.

Volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving dient, indien de betreffende bodemkwaliteit niet aan de norm voor de beoogde functie voldoet, de grond zodanig gesaneerd of anderzijds beschermende maatregelen genomen te worden dat deze geschikt is voor de beoogde functie. Zowel op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving als de Bouwverordening moet voor elke individuele bouwlocatie worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing voordat een vergunning kan worden verleend.
Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor de realisatie ervan. In de meeste gevallen is het mogelijk om de bodem geschikt te maken voor het beoogde gebruik. Echter, er bestaat een risico dat een plan financieel onuitvoerbaar wordt, bijvoorbeeld vanwege te hoge saneringskosten. Bij een wijziging van de bestemming of functie wordt een bodemonderzoek alleen noodzakelijk geacht als deze wijziging tevens een meer gevoelige vorm van bodemgebruik inhoudt.

Bodemkwaliteit binnen woonbestemming

De beoogde ruimtelijke ingreep voorziet in de beëindiging van de agrarische bedrijfsfunctie, inclusief sloop van de aanwezige kassen, de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning en de bouw van twee extra burgerwoningen. De bestemming wordt daarbij gewijzigd van Agrarisch met waarden – 1 in Wonen. Om te kunnen beoordelen of de bodemkwaliteit binnen het projectgebied geschikt is voor het gebruik als burgerwoning is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

In het “Verkennend bodem- en asbestonderzoek Eindsestraat 32 te Balgoij” (Montfort Milieu, 2025) worden de volgende conclusies getrokken:

- ✓ Tijdens het veldwerk is de opgeboorde grond zintuiglijk beoordeeld op de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging. Hierbij zijn geen indicaties waargenomen die hierop duiden.
- ✓ In de bovengrond zijn over de gehele locatie licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen aangetoond met plaatselijk licht verhoogde gehalten aan PAK.
- ✓ In de ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan kobalt en nikkel aangetoond.
- ✓ In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten.
- ✓ In geen van de geanalyseerde parameters in de grond is de waarde voor nader onderzoek (tussenwaarde) en/of de interventiewaarde overschreden.
- ✓ Uit de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er op de locaties geen ernstige bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig zijn. De vastgestelde waarden overschrijden enkel de achtergrond- en/ of streefwaarde, wat duidt op enkel lichte (natuurlijke) verontreinigingen.
- ✓ De tevoren gestelde hypothese ‘De gehele onderzoekslocatie (A) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd’ dient formeel gezien te worden aangenomen. De verhogingen in de grond zijn echter gering en kunnen als niet significant beschouwd worden.
- ✓ De hypothese “De bestrijdingsmiddelenkast (B) kan op basis van het vooronderzoek als verdacht worden beschouwd” wordt verworpen.

- ✓ Bij het verkennend asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In zowel de fijne als grove fractie van de bodem is geen asbest aangetroffen. Het mengmonsters bevindt zich onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- ✓ De tevoren gestelde hypothese 'De druppelzone kan op basis van het vooronderzoek als verdacht op het voorkomen van asbest worden beschouwd' wordt verworpen.
- ✓ Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingsplanwijziging/nieuwbouwplannen, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen directe risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (Wonen met tuin).
- ✓ Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden ten behoeve van bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

In aanvulling op dit onderzoek nog de opmerking dat bij de aanwezige kas geen sprake is van asbesttoepassingen. De kas bestaat geheel uit glas op een betonnen fundering. Tijdens de locatie inspectie in het kader van het uitgevoerde bodemonderzoek is dan ook geen asbesthoudend materiaal in of om de kas waargenomen.

Conclusie
De locatie is qua bodemkwaliteit geschikt voor de nieuwe functie met drie burgerwoningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

4.3 Geluid

Wettelijk kader
Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

Geluid van wegverkeer:
Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl).

Beoordeling of sprake is van een geluidgevoelig gebouw en/of geluidgevoelige ruimte

Het planvoornemen voorziet onder meer in de bouw van twee halfvrijstaande woningen. Daarmee is sprake van het toevoegen van geluidgevoelige gebouwen.

Beoordeling of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied: (spoor)weg of industrie

De locatie is niet gelegen in het geluidaandachtsgebied van de doorgaande wegen N324 (Rijksweg) en N845 (Drutenseweg). De locatie is wel gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Eindsestraat. Echter de Eindsestraat fungeert enkel als ontsluitingsweg voor de kern Balgoij. De Eindsestraat is onderdeel van de verbinding tussen de kern en de bovenlokale ontsluitingsweg N324 (Grave-Nijmegen). Van een doorgaande verkeersfunctie is geen sprake. Gelet op de beperkte omvang van de kern Balgoij en het beperkte aantal functies in het buitengebied dat ontsluit op de Eindsestraat, is ook de lokale ontsluitingsfunctie beperkt. Dit komt tot uiting in de etmaalintensiteiten en het aandeel daarbinnen van middelzwaar en zwaar verkeer. In 2023 bedroeg de etmaalintensiteit 690 motorvoertuigen (weekdag), met percentage middelzwaar en zwaar verkeer van 5 á 6% respectievelijk 2%. De prognose voor 2033 gaat uit van een etmaalintensiteit van 750 motorvoertuigen (weekdag) bij gelijkblijvende percentages middelzwaar en zwaar verkeer. Genoemde intensiteiten, de maximumsnelheid van 30 km/uur en het ontbreken van doorgaand verkeer rechtvaardigen de verwachting dat ter plaatse van het projectgebied aan de Eindsestraat sprake zal zijn van een qua geluid goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De locatie is qua geluid geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Kader

Milieuzonering draagt er zorg voor dat nieuwe bedrijven of inrichtingen een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven en/of inrichtingen gesitueerd worden. Bedrijven kunnen niet zomaar naast een gevoelige functie, zoals een woning, gerealiseerd worden. Ook andersom moet er zorgvuldig gemotiveerd worden dat een nieuwe woning bij bestaande bedrijven gerealiseerd kan worden.

Zonering, afstand houden, is een belangrijk middel om te voorkomen dat er hinder ontstaat. Ook zorgt dit ervoor dat de bestaande bedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Een belangrijk hulpmiddel hierbij is de Handreiking “Bedrijven en milieuzonering” van de Vereniging Nederlandse Gemeenten(VNG, 2009).

Aanwezigheid bedrijven

In de directe nabijheid van het projectgebied zijn enkele bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven is geïnventariseerd in hoeverre sprake is van een zonering conform de Handreiking "Bedrijven en zonering", die zich uitstrekt over het projectgebied.

Voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijven mag worden uitgegaan van de navolgende indicatieve richtafstand ten opzichte van woningen in een 'gemengd gebied'. Gelet op de aanwezige niet-woonfuncties (bedrijven Boomsestraat, sportpark Eindsestraat) in de omgeving van de Eindsestraat mag deze aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Bij de bedrijven is uitgegaan van de mogelijkheden op basis van de bestemmingen. In het overzicht is naast de richtafstand ook de daadwerkelijk aanwezige afstand tot de nieuw te bouwen woningen weergegeven. De agrarische bedrijven zijn in dit overzicht niet meegenomen. Bij deze bedrijven is steeds het aspect geur bepalend voor de richtafstand. Daarom zijn de consequenties van de aanwezigheid van deze bedrijven in de paragraaf Geur behandeld.

Gemengd gebied			
Bedrijf/inrichting	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Mengvoederfabriek Boomsestraat 38	4.1	100 m	105 m *
Sportpark De Wissen Eindsestraat 43	3.1	30 m	70 m

* bij het bedrijf Boomsestraat 38 zijn de perceelsgedeelten met daarop de beide bedrijfswoningen niet meegenomen bij het bepalen van de afstand tot het projectgebied. Gelet op de aanwezigheid van deze woningen, de omliggende terreininrichting en de aanwezigheid van burgerwoningen van derden op kortere afstand is niet aannemelijk dat op deze perceelsgedeelten nog bedrijfsactiviteiten ontwikkeld zullen gaan worden. Overigens is de werkelijke afstand tot de beide nieuw te bouwen woningen nog groter. Deze bedraagt circa 130 m.

De afstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die de bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van de betreffende woningen.

Voor de mengvoederfabriek (SBI: 10915, productiecapaciteit < 100 ton per uur) is de richtafstand voor geur en geluid de maatgevende afstand. Deze bedraagt 100 m. Gezien de afstand van 105 m van de veevoederfabriek tot het plangebied wordt aan deze richtafstand voldaan. Tevens kan worden geconcludeerd dat de woning aan de Boomsestraat 17 (veel) dichterbij het bedrijf aan de Boomsestraat 38 is gelegen dan de planlocatie aan de Eindsestraat 32 te Balgoij. Hiermee zal de woning aan de Boomsestraat 17 te allen tijde de beperkende factor zijn bij eventuele ontwikkelingen aan de Boomsestraat 38 te Balgoij. In het uitgevoerde Geuronderzoek Eindsestraat 32 te Balgoij (G&O consult, 2025) is een en ander in de paragraaf 'Geurhinder industrie' beschreven.

In de Memo geluid ten gevolge van mengvoederfabriek Boomsestraat 38 (G&O consult, 2025) wordt geconcludeerd dat op basis van de maximaal toegestane geluidsniveaus van de fabriek en de karakteristieke geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen, het binnenniveau zoals (vastgelegd in het gemeentelijk Omgevingsplan) in de nieuw te bouwen woningen wordt gewaarborgd.

Met inachtneming hiervan is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de beoogde woningen en wordt het bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering belemmerd. Hierbij dient vermeld te worden dat er reeds bestaande woningen dichterbij (dan wel tussen het bedrijf en de beoogde woningen) liggen. Derhalve is het logischerwijs te stellen dat deze reeds bestaande woningen de beperkende factor zullen zijn voor het bedrijf.

Het geuronderzoek en de memo geluid mengvoederfabriek zijn als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet beperkt worden en dat het woon- leefklimaat aanvaardbaar is.

4.5 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader
De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- ✓ er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- ✓ het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- ✓ het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg /m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Bron luchtverontreiniging
Standaardgevallen NIBM betreffen categorieën van gevallen, die per definitie niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Daartoe behoren woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 1000 woningen omvat.

In het planvoornemen is sprake van de realisering van twee extra woningen. Gelet op de standaardgevallen NIBM zal het planvoornemen zeker niet in betekende mate bijdragen aan luchtvervuiling. Een onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

Luchtkwaliteit omgeving

Voor de kwaliteit van de buitenlucht bestaan verschillende soorten normen. Voor een aantal stoffen in de lucht gelden luchtkwaliteitsnormen op leefniveau (de buitenlucht). Veel van de wettelijke normen komen direct uit Europese richtlijnen. De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen.
De geldende luchtkwaliteit nabij het projectgebied kan globaal afgeleid worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de fijnstofconcentratie PM2,5 van 25 µg/m^3;
- ✓ de grenswaarde voor het jaargemiddelde van de concentratie van stikstofdioxide NO_2 van 40 µg/m^3).

Uit de gegevens van de Atlas Leefomgeving is navolgende informatie af te leiden:

- ✓ de jaargemiddelde fijnstofconcentratie PM2,5 in 2022 bedroeg ca. 9,5 µg/m^3. Deze blijft daarmee onder de norm van 25 µg/m^3;
- ✓ de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide NO_2 in 2022 bedroeg ca. 12,8 µg/m^3. Deze blijft daarmee onder de norm van 40 µg/m^3.

Daarmee kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een voldoende tot goede luchtkwaliteit.

Conclusie

De locatie is qua luchtkwaliteit geschikt voor de nieuwe functie met drie burgerwoningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

4.6 Geur

Wettelijk kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Geuronderzoek

Aangetoond dient te worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plekke van het projectgebied (belang geurgevoelig object). Daarnaast dient gekeken te worden of de extra woningen beperkingen in de bedrijfsvoering en/of ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen veehouderijen geeft (belangen veehouderijen en derden).

Daartoe is het Geuronderzoek Eindsestraat 32 te Balgoij (G&O consult, 2025) uitgevoerd. Aan de hand van de berekende geurbelasting op de beoogde woningen aan de Eindsestraat 32 te Balgoij zijn de volgende belangenafwegingen gemaakt:

- ✓ Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object);
- ✓ Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

Uit de beoordeling kunnen de volgende deelconclusies worden getrokken:

- ✓ Op de woningen aan de Eindsestraat 32 te Balgoij wordt, met een voorgrondbelasting die maximaal 1,5 ou_E/m^3 , overal voldaan aan de norm van 8,0 ou_E/m^3;
- ✓ Op basis van de berekende voorgrondbelasting vanuit Wegelaar 1 en Wegelaar 9 op de toetspunten van de woningen aan de Eindsestraat 32 te Balgoij kan een 'goed' woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
- ✓ Op basis van de berekende achtergrondbelasting vanuit 14 veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer (maximaal 3,3 ou_E/m^3) op de toetspunten van de woningen aan de Eindsestraat 32 te Balgoij kan een 'goed' woon- en leefklimaat worden gegarandeerd;
- ✓ Aan de vaste afstanden vanuit de meest dichtbij gelegen veehouderij tot aan de locatie Eindsestraat 32 te Balgoij en aan de gevel-gevel afstand wordt voldaan;
- ✓ De beoogde woningen aan de Eindsestraat 32 te Balgoij vallen buiten de richtafstand van het bedrijf aan de Boomsestraat 38.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat in de omgeving van de Eindsestraat 32 te Balgoij niemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt en een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden voor wat betreft het aspect geur.

Het geuronderzoek is als bijlage bij de toelichting beschikbaar.

4.7 Externe veiligheid

Wettelijk kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.
Het betreft de volgende activiteiten:

- ✓ activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- ✓ het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- ✓ buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal;
- ✓ windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal.

Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen.

Risico's externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. De normen voor externe veiligheid worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Om de risico's bij een mogelijke calamiteit te beperken dient er bij nieuwbouw een fysieke afstand te worden gehouden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon, die zich continu en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een risicobron bevindt, overlijdt door een ongeval met de risicobron. Het PR is daarmee de risicomaat om het beschermingsniveau voor de individuele burger uit te drukken. Het toetsingscriterium is in veel gevallen een PR van 10-6. PR wordt inzichtelijk gemaakt door vaste contouren rondom een risicobron.

Het groepsrisico (GR) geeft aan wat de kans is op een ongeval met 10 of meer dodelijke slachtoffers in de omgeving van de beschouwde risicobron. Voor het GR geldt geen harde norm, maar een oriëntatiewaarde. De effecten van de ontwikkeling worden in een curve weergegeven en vergeleken met de curve van de oriëntatiewaarde. Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

Bij overschrijding van de oriëntatiewaarde of een significante toename van het groepsrisico moet het bevoegd gezag het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het besluit. Voor deze groepsrisico verantwoording is de hoogte van het groepsrisico of de toename ervan onderdeel van de afweging. Daarnaast worden factoren meegenomen als mogelijkheden van de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de zelfredzaamheid van personen. Daarvoor wordt door het bevoegd gezag advies gevraagd aan de brandweer.

Register Externe Veiligheidsrisico's

Uit het Register Externe Veiligheidsrisico's blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied geen sprake is van de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen. Op grotere afstand zijn wel opslagtanks voor gas aanwezig bij enkele agrarische bedrijven. De afstand tot het projectgebied is zo groot, dat ruimschoots aan de veiligheidsafstand rond de opslagtanks wordt voldaan.

Daarnaast is de ten zuiden van het projectgebied gelegen Maas onderdeel van de Maascorridor uit het Basisnet Water. De PR 10-6 contour ligt op 0 m uit de rand van de Maas. De Maascorridor betreft een rijksvaarweg met een vrijwaringszone van 25 m aan weerszijden. Het projectgebied is ruimschoots buiten de PR 10-6 contour en de vrijwaringszone gelegen.

Beleidsvisie Wijchen externe veiligheid

Door de gemeente Wijchen is in 2016 de "Beleidsvisie Externe Veiligheid" vastgesteld. In deze beleidsvisie is onder meer vastgelegd op welke wijze het groepsrisico verantwoord moet worden. Daarbij geldt hoe dichter bij de risicobron en hoe kwetsbaarder het object, hoe zwaarder de verantwoordingsplicht wordt ingevuld. Op basis van de beleidsvisie is het projectgebied gelegen binnen zone 3 (90-1000 m) van de 'zonering Maas'. Gelet op de ligging binnen deze zone is een standaard verantwoording van het groepsrisico aan de orde.

Lichte verantwoording groepsrisico

Inleiding

Het plangebied en de geprojecteerde ontwikkeling bevindt zich op grote afstand van de risicobron. Om deze reden wordt conform de Beleidsvisie externe veiligheid een standaardverantwoording toegepast.

Ontwikkeling groepsrisico

Vanwege de grote afstand tot de risicobron zal een toename van personendichtheden niet significant doorwerken in de rekenkundige hoogte van het groepsrisico. De beschouwing van het groepsrisico en de verantwoording daarvan is om deze reden volledig kwalitatief uitgevoerd.

Mogelijkheden tot beperking van het groepsrisico

De mogelijkheid tot beperking van het groepsrisico door het beïnvloeden van de personendichtheid is op deze grote afstand tot de risicobron geen item. Zoals gesteld heeft op deze afstand een toe- of afname van personendichtheid geen invloed op het groepsrisico. Daarnaast is de kans te overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen is in deze gebieden vele malen kleiner dan 1/1.000.000. Veiligheidsmaatregelen aan de bron zijn daarom niet realistisch.

De bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Ook het bestrijdbaarheid vraagstuk speelt op deze afstand van de risicobron niet. Bestrijding vindt plaats bij de bron.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.
Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelingsinstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure. Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van NL-Alert en het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding.

Het grondgebied van de gemeente Wijchen valt grotendeels binnen de dekking van de sirenepalen. Deze verantwoording dient gelezen te worden in combinatie met de Beleidsvisie externe veiligheid Wijchen en de daarin gemaakte keuzes.

Conclusie
De locatie is qua externe veiligheid geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarische bedrijf met bedrijfswoning.

4.8 Waterparagraaf

Weging van het waterbelang
Water vormt een steeds belangrijker aspect bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om in de toelichting bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Waterparagraaf
De beoogde ruimtelijke ingreep betreft de sanering van een agrarisch bedrijf, waarbij een aanwezig kassencomplex wordt gesloopt, de omzetting van de bestaande vrijstaande agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en de bouw van twee halfvrijstaande woningen.

Per saldo heeft de beoogde ruimtelijke ingreep een aanzienlijke afname van de hoeveelheid verharding binnen het projectgebied tot gevolg. De hydrologische situatie binnen het projectgebied zal daardoor verbeteren. Het aanleggen van extra waterberging is echter verplicht voor al het nieuwe verharde oppervlak. Het hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken bij de beide nieuwe woningen wordt daarom afgekoppeld en opgevangen in bij de woningen op eigen terrein aan te leggen infiltratievoorzieningen (wadi/ infiltratiesloot). Vanuit die voorzieningen vindt bodeminfiltratie plaats. De benodigde capaciteit van de voorzieningen voor waterberging bedraagt per nieuwe woning in totaal 300 x 0,0664 = 19,9 m^3. De bodem van de benodigde infiltratievoorzieningen zal minstens 0,50 m boven de GHG van 0,90 m beneden maaiveld aangelegd worden. Op beide nieuwe woonpercelen is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor de aanleg van de benodigde infiltratievoorzieningen. Mocht er meer neerslag vallen dan de rekenhoeveelheid voor de bepaling van de infiltratiecapaciteit, dan kan het overtollige water afstromen over het aangrenzende agrarische gebied ten noorden van het projectgebied.

Verontreiniging van het schone hemelwater wordt voorkomen door de toepassing van niet-uitlogende materialen bij de bouw van de beide nieuwe woningen en door beperking van de toepassing van lood, koper, zink en zacht pvc.

Het projectgebied is niet uitzonderlijk gevoelig voor klimaatverandering. De groene aankleding van het projectgebied blijft behouden en wordt op onderdelen versterkt. In combinatie met het gegeven dat de bebouwde en verharde situatie verbetert door de sloop van de aanwezige kassen en de vermindering van de hoeveelheid erfverharding, wordt het projectgebied daardoor minder gevoelig voor klimaatverandering.

De ontwateringsdiepte (het peilverschil tussen het grondwater en het vloerpeil van de begane grond = bouwpeil) voldoet ruimschoots aan de gemeentelijke eis. Deze bepaalt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG = 0,90 m-mv) niet hoger mag zijn dan dan 1,0 m onder het vloerpeil van de begane grond. Het bouwpeil is bepaald op 0,20 m boven het peil van de Eindsestraat. Aangezien de Eindsestraat op dezelfde hoogte of hoger ligt dan het maaiveld ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen, bedraagt de ontwateringsdiepte hiermee 0,90 + 0,20 = 1,10 m.

Eveneens wordt voldaan aan de door het waterschap op basis van de Keur geëiste drooglegging. Het waterschap eist een drooglegging (het verschil tussen het oppervlaktewaterpeil en het vloerpeil van de begane grond) van 1,3 m om overlast te voorkomen. Het projectgebied ligt in peilgebied Citters II, peilvak CIT004 met een zomer- en winterpeil van 5,75 m+NAP. Voor het bepalen van de drooglegging is het zomerpeil van het oppervlaktewater relevant. De drooglegginsgeis voor het vloerpeil begane grond van 1,30 m boven het zomerpeil wordt met het oog op het vloerpeil van 8,45 m+NAP ruimschoots gehaald.

In het kader van het planvoornemen worden de extra woningen aangesloten op de bestaande openbare drukriolering onder de Eindsestraat. De aansluiting van de 2 nieuwe woningen zal plaatsvinden via het bestaande openbare pompgemaal, via welke ook de bestaande woning Eindsestraat 32 is aangeslotenop de drukriolering. De afvoer van het afvalwater van de nieuwe woningen zal onder vrij verval naar de pompput plaatsvinden en vervolgens naar de drukriolering gepompt worden. De capaciteit van de openbare drukriolering en het pompgemaal zijn voldoende groot om het afvalwater vanaf de beide nieuwe woningen te ontvangen.

Voor het planvoornemen is een afzonderlijke “Waterparagraaf woningen Eindsestraat 32 Balgoij” opgesteld. Daarin wordt per saldo geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding en omgekeerd. Het wateraspect vormt geen belemmering voor de realisatie van het planvoornemen. Per saldo verbetert de situatie door de afname in verhard oppervlak.

Digitale watertoets

Het planvoornemen is op 22 augustus 2024 via de digitale watertoets aangemeld. Dit heeft geresulteerd in de mededeling dat sprake is van een gering waterschapsbelang. Op het planvoornemen is de korte procedure van toepassing.

De waterparagraaf en het digitale wateradvies zijn als bijlage bij deze motivering beschikbaar.

Conclusie
De locatie is vanuit het aspect water geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Over de waterparagraaf is positief advies uitgebracht door het waterschap en de gemeentelijke waterbeheerders.

Daarbij zijn wel enkele aanpassingen/ aanvullingen van de plantoelichting en waterparagraaf gevraagd, met betrekking tot de verplichting tot waterberging voor al het nieuwe verharde oppervlak, de ligging van de waterberging, de drooglegging en de aansluiting op de drukriolering. De gevraagde aanpassingen en aanvullingen zijn in de toelichting en waterparagraaf verwerkt.

4.9 Ecologie

Wettelijk kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voorheen geldende Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren.
Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:
- ✓ er soorten aanwezig zijn; en
- ✓ welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet getoetst worden in hoeverre het planvoornemen significante effecten heeft op natuurgebieden in de omgeving. In ieder geval moet daarbij gekeken worden naar de effecten op het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en Natura 2000-gebieden.

Het projectgebied of de directe omgeving daarvan maakt geen deel uit van Natura 2000-gebieden. Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, de Rijntakken, is gelegen op een afstand van ca. 11 km of meer. Op enige afstand (circa 200 m) ten zuiden van het projectgebied het Gelders natuurnetwerk (onderdeel van het NNN) gelegen (uiterwaarden Maas).

Het planvoornemen voorziet in sanering van een agrarisch bedrijfsperceel. Daarbij blijft de agrarische bedrijfswoning behouden als burgerwoning en worden twee nieuwe halfvrijstaande burgerwoningen gebouwd. De oppervlakten van de drie toekomstige woonpercelen samen zijn aanmerkelijk kleiner dan van het bestaande agrarische bouwperceel. Dit geldt evenzo voor de invloed op de omgeving. De verwachting is dan ook gerechtvaardigd dat de invloed op het Natura 2000-gebied en het NNN daardoor nihil is. Omdat het planvoornemen daarnaast ook niet voorziet in het opstarten van activiteiten, die een grotere impact kunnen hebben op natuurgebieden in de wijdere omgeving, mag aangenomen worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft voor de gebiedsbescherming.

Voor veel projecten geldt een vergunningsplicht (gebiedsbescherming Natura 2000) of een uitgebreidere motivatieplicht om aan te tonen dat een project geen effect heeft op Natura 2000 gebieden. Een omgevingsvergunning kan alleen verleend worden als er aangetoond is dat van de bijbehorende stikstofemissie geen effect te verwachten valt op Natura 2000 gebieden. De depositie van stikstof in het natuurgebied mag niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomen. Dit geldt voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase.

In het kader van de planvorming is een projectberekening (AERIUS calculator)van de stikstofemissie gemaakt, die samenhangt met de bouw van de woningen (oprichtingsfase) en het gebruik daarvan (gebruiksfase). Uit deze berekening blijkt dat de depositie in zowel de oprichtingsfase als in de gebruiksfase niet boven de 0,00 mol N/ha/jaar uitkomt.

De projectberekening is als bijlage bij deze motivering beschikbaar.

Soortenbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met soortenbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het projectgebied. Er mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van het Bkl geen ontheffing zal worden verleend.

Quickscan flora en fauna

Teneinde informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna is de "Quickscan soortenbescherming Eindsestraat 32 te Balgoij" (Agrifirm NWE BV, 2024) uitgevoerd. De quickscan leidt tot navolgende resultaten en conclusies.

Effecten van de ingreep

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten.
De verblijfsplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat de gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. *Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?*
2. *Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?*
3. *Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?*

Het planvoornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren- of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten.
Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

De Quickscan soortenbescherming is als bijlage bij de motivering beschikbaar.

Conclusie
De locatie is qua ecologie geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

4.10 Landschap

Gelderse streek Land van Maas en Waal
Het projectgebied is onderdeel van de Gelderse streek Land van Maas en Waal, een landelijk rivierengebied, met voornamelijk agrarische cultuurlandschappen, gelegen tussen Waal en Maas. Dit gebied kent een klassieke opbouw van rivier, brede en smalle uiterwaarden, dijktrajecten, oude rivierarmen, fijnmazige (hoger gelegen) oeverwallen en min of meer open (lager gelegen) komgronden. Het landschap is mede gevormd door continue strijd tegen het water en de klei-, zand- en grindwinning van de laatste decennia. Daarbinnen liggen karakteristieke, kleinschalige oeverwallen met een rijke afwisseling van boomgaarden, gras- en bouwlanden, buurtschappen, dorpen en verspreide bebouwing. De beoogde ruimtelijke ingreep doet aan de kwaliteiten van dit landschap geen afbreuk. De vervanging van een kassencomplex door 2 halfvrijstaande woningen draagt beperkt bij aan de kleinschalige karakteristiek van de oeverwallen.

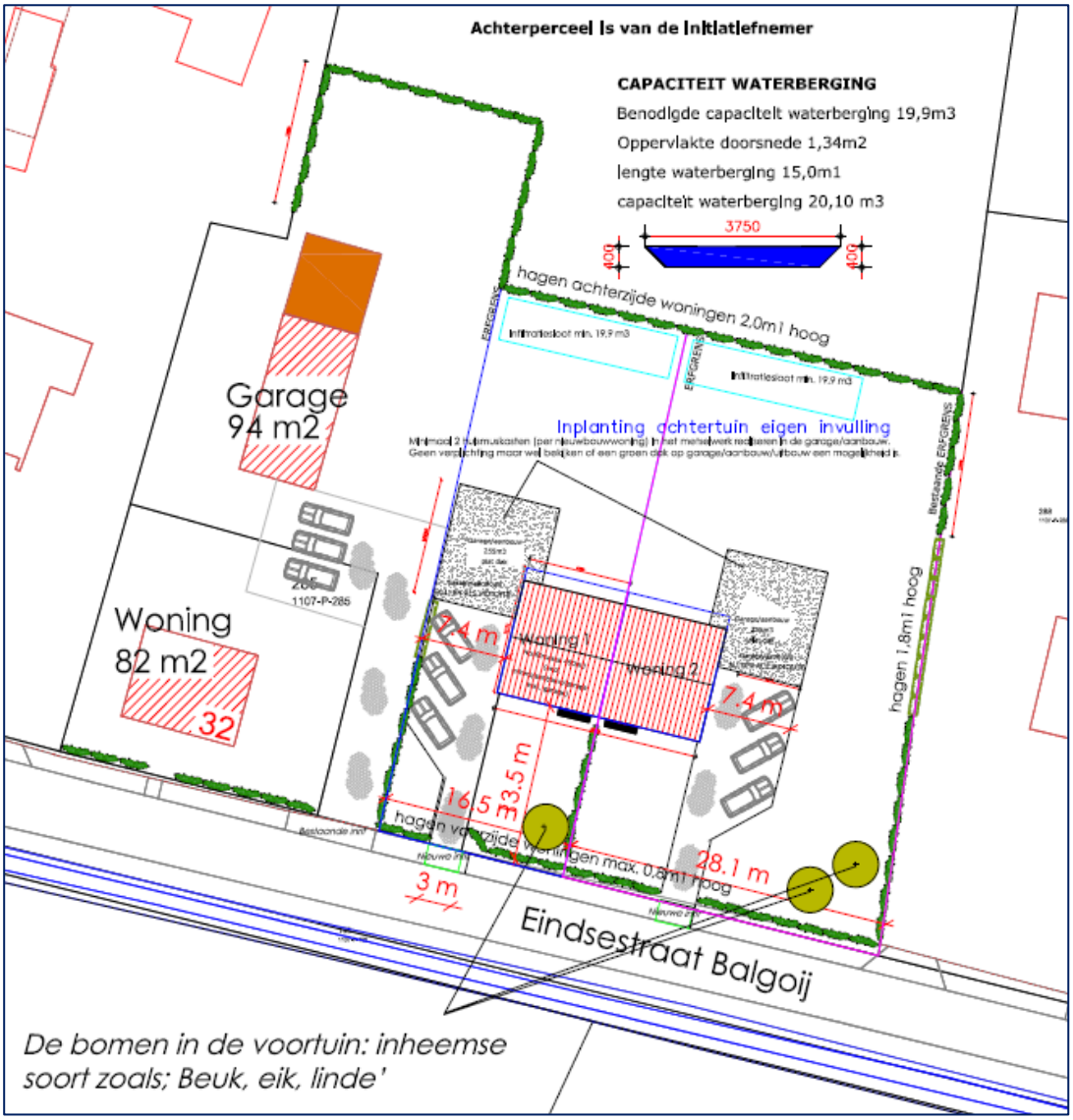
Landschappelijke inpassing
Het projectgebied is in de huidige situatie al niet meer in gebruik als agrarisch bedrijfsperceel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn eerder al beëindigd. In de huidige situatie is rond de bestaande bedrijfswoning een tuin met enkele grotere bomen aanwezig. Deze loopt door naast het achter de woning gelegen bijbehorende bouwwerk en eindigt aan de achterzijde daarvan, bij enkele grotere bomen. Het kassencomplex is momenteel nauwelijks of niet ingepast.

Voor het complex ligt een omheind grasveld. Aan weerszijden en achter de kassen liggen eveneens grasvelden, door een omheining afgescheiden van het achterliggende grasland.

In het kader van de beoogde ruimtelijke ingreep verdwijnen het kassencomplex en het daarvoor gelegen omheinde grasveld. Daarvoor in de plaats komen twee woonpercelen voor burgerwoningen terug. De bestaande woning met achterliggend bijbehorend bouwwerk blijft behouden als burgerwoning. Ten behoeve van de inpassing van de nieuwe situatie in de omgeving is een voorstel voor landschappelijke inpassing gemaakt.

Onderdeel van dit landschappelijk inpassingsplan is dat de erfscheidingen in een hagenstructuur worden uitgevoerd. Aan de straatzijde van de woonpercelen betreft dit lage hagen. Deze lopen door ter plaatse van de nieuwe zijdelingse perceelsgrenzen tussen de nieuwe woonpercelen, maar kunnen daar een grotere hoogte hebben. In aanvulling op de aanwezige bomen in de voortuin bij de bestaande woning, worden bij de nieuwe woningen ook enkel bomen in de voortuinen aangeplant. De relatief diepe voortuinen (ca. 13,5 m) bieden daarvoor voldoende ruimte. Voor de nieuwe bomen wordt gekozen voor inheemse soorten als beuk, eik en/of linde.

Landschappelijk inpassingsplan



Achter de nieuwe woonpercelen is in het aangrenzende grasland de aanleg van een wadi voorzien. Hierin zal het hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding van de nieuwe woonpercelen worden opgevangen. Bij de wadi worden eveneens enkele nieuwe bomen aangeplant. Deze liggen in lijn met de bestaande bomen achter het bijbehorende bouwwerk bij de bestaande woning. Daarmee ontstaat ten opzichte van de huidige situatie met de glazenachterwand van het kassencomplex, een minder harde overgang van het bebouwingslint naar het buitengebied.

Conclusie
De beoogde ruimtelijke ingreep heeft geen noemenswaardige invloed op de landschappelijke kwaliteiten van het omliggende buitengebied, leidt tot een minder harde overgang naar de bebouwing aan de Eindsestraat en is daarmee qua landschap aanvaardbaar.

4.11 Archeologie & cultuurhistorie

Wettelijk kader
Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Archeologie
Uitgangspunt van de wet- en regelgeving aangaande archeologie is dat archeologische waarden in situ (ter plekke) bewaard moeten blijven. Er dient te worden nagestreefd de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (elders) worden bewaard.
Op de Archeologische beleidskaart voor de gemeente Wijchen is de omgeving van het projectgebied aangeduid als gebied met een ‘middelmatige archeologische verwachting’. Gelet op de middelmatige archeologische verwachting is aan het projectgebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ toegekend. Hiervoor geldt dat er bij toekomstige ontwikkelingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m^2 en dieper dan 30 cm onder maaiveld archeologisch onderzoek nodig is.

De bouwwerkzaamheden zullen kleiner zijn dan 1.000 m², waarmee het uitvoeren van een archeologisch onderzoek ten gevolge van de voorgenomen ruimtelijke ingreep niet nodig is. De bestaande dubbelbestemming wordt overgenomen in dit plan.

Cultuurhistorie

In het parapluplan Cultuurhistorie van de gemeente Wijchen is het projectgebied aangemerkt als 'cultuurhistorisch waardevol gebied'. Op de bijbehorende cultuurhistorische waarderingskaart is het gebied aangeduid met de cultuurlandschappelijke waardering middelhoog. Voor de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen bestaan de cultuurhistorische waarden uit:

- ✓ de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, halfopen of gesloten);
- ✓ de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- ✓ de maat en schaal van de bebouwing;
- ✓ de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- ✓ de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- ✓ hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- ✓ een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

Bij de voorgenomen ruimtelijke ingreep wordt rekening gehouden met genoemde cultuurhistorische waarden. De nieuwe woningen voegen zich qua maat en schaal naar de bestaande bebouwing en de variatie van rooilijnen. De keuze voor twee halfvrijstaande woningen draagt bij aan de compactheid van de bebouwing. De hoofdgebouwen zijn daarbij gericht op het bebouwingslint. De bijbehorende bouwwerken zijn achter de voorgevelrooilijn van de hoofdgebouwen gelegen, wat bijdraagt aan de nagestreefde herkenbaarheid. De woningen zullen qua maat en schaal evenals materiaalgebruik aansluiten op de omliggende bebouwing. De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied' is onverminderd van toepassing in voorliggend plan.

Conclusie

De locatie is qua archeologie & cultuurhistorie geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning.

4.12 Leidingen

Afstemming aanwezige leidingen

In de directe omgeving van het projectgebied is onder de Eindsestraat een leiding aanwezig, die planologische beschermingen nodig heeft. Dit betreft een gastransportleiding. Aan weerszijden van deze leiding geldt een beschermingszone met een breedte van 5 m. Deze beschermingszone valt gedeeltelijk over het projectgebied. Dit betreft echter maar een strook van 4 m direct grenzend aan de Eindsestraat. De bestaande woning en de beide nieuw te bouwen woning zijn niet binnen deze strook gelegen. Daarmee brengt de aanwezigheid van deze leiding geen beperkingen voor de voorgenomen ruimtelijke ingreep met zich mee.

Conclusie

Er zijn geen leidingen aanwezig, die de realisering van de beoogde ruimtelijke ingreep in de weg staan.

4.13 Duurzaamheid

Duurzame ruimtelijke ingreep
In het kader van duurzaamheid is bij de beoogde ruimtelijke ingreep sprake van:
- ✓ duurzaam ruimtegebruik, doordat voor de ruimtelijke ingreep geen uitbreiding van het bestaande ruimbeslag noodzakelijk is
- ✓ de realisering van levensloopbestendige woningen, met alle noodzakelijke voorzieningen op de begane grond
- ✓ de realisering van groeiwoningen, met uitbreidingsmogelijkheden binnen het bestaande woonperceel
- ✓ de realisering van woningen met een energielabel A of hoger
- ✓ de verbouw van de woningen met duurzame materialen
- ✓ de verbouw van de woningen met natuurinclusieve maatregelen

In paragraaf 2.2 Toekomstige situatie is uitvoeriger beschreven hoe duurzaamheid met bovenstaande aspecten vorm gegeven wordt in de beoogde ruimtelijke ingreep.

Conclusie
De beoogede ruimtelijke ingreep is op een duurzame wijze uitvoerbaar.

4.14 Gezondheid

4.14.1 Gezondheidsrisico's

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking op de aspecten geluid, geur, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd.

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Blootstelling heeft betrekking op de hoeveelheid ziekteverwekker, die een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

4.14.2 Handreiking veehouderij en volksgezondheid

In en om de kern Balgoij hangen gezondheidsrisico's met name samen met de aanwezigheid van veehouderijen. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, zijn veehouderijen getoetst aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Vooralsnog mag ervanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De zeven stappen dienen allen te worden doorlopen en beantwoord om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de beoogde ontwikkeling.

Varkens-en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het projectgebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 en VGO-3 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Op circa 350 meter van het plangebied ligt een geitenhouderij. Er is sprake van een verhoogd risico voor de volksgezondheid.

Stappenplan 2.0:

1. Aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0 is beoordeeld in hoeverre het planvoornemen voldoet aan de endotoxine 'richt-afstand' tussen een veehouderij en een gevoelige bestemming. Uit deze beoordeling blijkt dat de locatie Eindsestraat 32 zich niet binnen de richtafstanden van varkens-/pluimveehouderijen in de omgeving bevindt.
2. Het planvoornemen voorziet in de bouw van 2 nieuwe woningen op de locatie van een agrarisch bedrijf. Daarbij is geen sprake van een toename van de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak, die kan leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.
3. a. Qua geur wordt aan de geldende wet- en regelgeving voldaan, waarbij er geen sprake is van een overbelaste situatie voor geur (voorgrond en achtergrond). De afstand tot veehouderijen met dieren zonder emissiefactor is groter dan 100 m (in een kern).
   b. De voor- en achtergrondbelasting is niet hoger dan de odour-unit waarden uit het onderzoek van Geelen et al.
4. a. Het planvoornemen betreft niet een veehouderij. Rondom het plangebied zijn in de directe omgeving geen veehouderijen gelegen.
   b. Niet van toepassing, zie onder 4a.

5. Er is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe geitenhouderij, pluimveebedrijf of overige veehouderij. Het plangebied is wel gelegen binnen de straal van 2 km van een geitenhouderij (stap 5a). Het plangebied is niet gelegen binnen een afstand van 1 km van een pluimveebedrijf (stap 5b) of binnen 250 meter van overige veehouderijen (stap 5c).
6. Er is geen sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.
7. Bij omwonenden is geen sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Advisering door de GGD wordt gelet op het gestelde onder stap 5a geadviseerd.

Eerdere advisering GGD
De GGD heeft in 2021 geadviseerd over een vergelijkbaar planvoornemen in de directe omgeving van dezelfde geitenhouderij. De GGD geeft aan dat uit onderzoek bij veehouderijen in Brabant en Noord-Limburg al was aangetoond dat omwonenden in de buurt van een geitenhouderij extra kans hebben op het krijgen van een longontsteking. En uit vervolgonderzoek 2019/2020 is gebleken dat deze problematiek ook in Gelderland speelt. De relatie is dus wel aangetoond, maar de specifieke oorzaak nog niet. Op basis van deze kennis en onzekerheid handhaaft de provincie Gelderland het moratorium op nieuwbouw en uitbreiding van geitenhouderijen.

Veehouderijen leiden tot gezondheidsrisico's voor omwonenden. Deze gezondheidsrisico's hangen samen met de uitstoot van fijn stof (PM10) , endotoxinen (celwandbestanddelen van bepaalde bacteriën) en geur door de veehouderij. Op basis van de huidige inzichten adviseert de GGD om het voorzorgsprincipe toe te passen en terughoudend te zijn met het plaatsen van nieuwe gevoelige bestemmingen op of binnen 250 meter van een veehouderij of in veedichte gebieden met meer dan 15 bedrijven binnen een straal van één kilometer. Ook op grotere afstand dan 250 meter kunnen gezondheidseffecten optreden door emissies van veehouderijen. Bij geitenhouderijen is er tot 2 km een verhoogd risico op longontsteking gevonden. De oorzaak van het verhoogde risico op longontsteking rond geitenbedrijven is vooralsnog onbekend en onderwerp van vervolgonderzoek.

Voor geitenhouderijen wordt door de GGD terughoudendheid geadviseerd met vestiging of uitbreiding van geitenhouderijen binnen een afstand van 2 kilometer van gevoelige bestemmingen én terughoudendheid met het bouwen van gevoelige bestemmingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij. Daarbij wordt verwezen naar het algemeen "Gezondheidskundig advies veehouderijen en omwonenden".

De aanwezigheid van de geitenhouderij is gelet op voorgaande zeker een aandachtspunt, maar dan vooral voor potentiële nieuwe bewoners. Deze nieuwe bewoners dienen daarin zelf een weloverwogen keuze te maken. Zij moeten zich ervan bewust zijn dat ze binnen 2 km van een geitenhouderij komen te wonen en daarmee een verhoogd risico lopen. Het wordt echter niet afgeraden om er te gaan wonen, nu de afstand tot de geitenhouderij circa 350 m bedraagt.

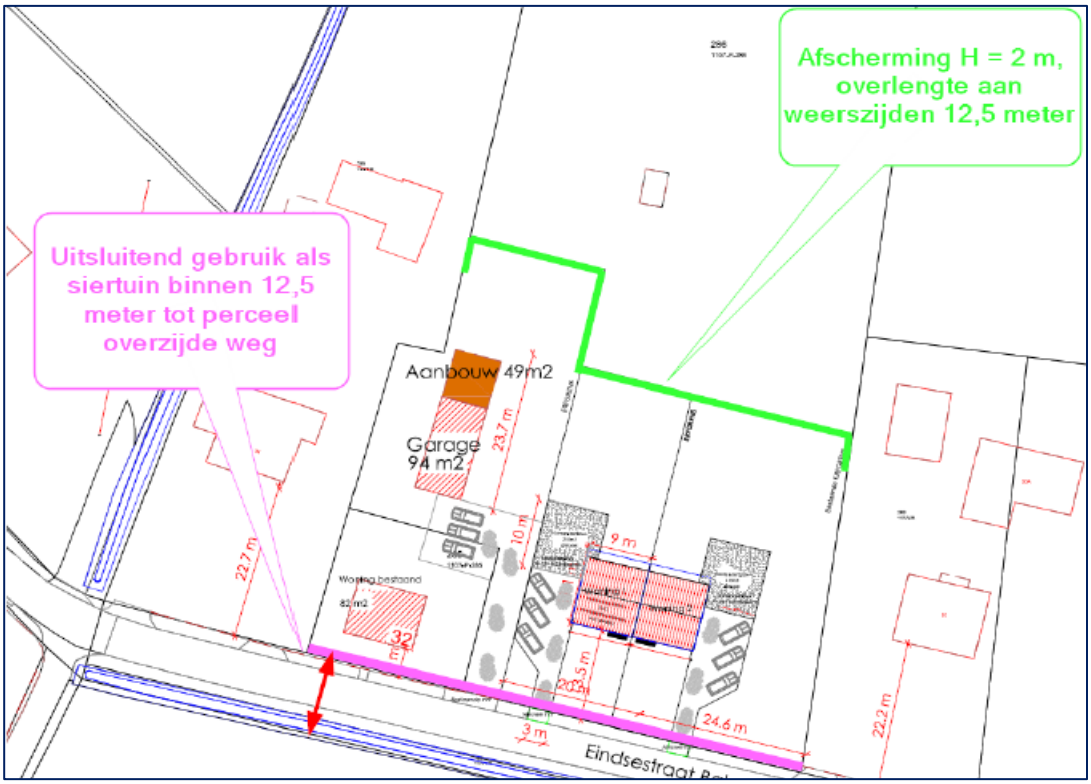
4.14.3 Spuitzone gewasbescherming

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet ter beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ook rekening gehouden worden met eventuele spuitzones ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Er zijn echter geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten. In het kader van het planvoornemen moet de aan te houden afstand tussen de gronden waarop de gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen worden dat een aanvaardbaar leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn.

Teneinde in beeld te brengen of door de bouw van de twee nieuwe woningen aan de Eindsestraat gezondheidsrisico's ontstaan ten gevolge van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is de notitie "Gezondheidsrisico blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen Eindsestraat 32 Balgoij" (Andromi Groep, 2024) opgesteld. In deze notitie wordt het volgende geconcludeerd:

- ✓ Gelet op het feit dat op de relevante agrarische gronden alleen rekening moet worden gehouden met neerwaarts gerichte gewasbehandelingen, kan op basis van extrapolatie van de uitspraken van de Afdeling worden uitgegaan van een voorzorgafstand van 12,5 meter. Uitgaande van die afstand wordt concreet geadviseerd om langs de noordelijke grens van de nieuwe woonpercelen een afscherming te plaatsen op posities waar de onderlinge afstand tussen gewasperceel en woonperceel minder dan 12,5 meter bedraagt.
- ✓ Aan de zuidzijde wordt geadviseerd om de gronden, voor zover gelegen binnen 12,5 meter tot het agrarische perceel aan de overzijde van de weg, niet te gebruiken voor regulier menselijk gebruik. Concreet kan hier sprake zijn van een uitsluitend gebruik als siertuin, voor perceeltoegang en parkeren, niet voor speelvoorzieningen, terrassen, moestuin en dergelijke.

Afscherming woonpercelen in verband met gewasbescherming (Adromi, 2024)



- ✓ Voor wat betreft de afscherming aan de noordzijde van de nieuwe woonpercelen wordt verder het volgende geadviseerd.
  Qua afscherming dient te worden gekozen voor een haag, aangezien een dichte schutting een te hoge dichtheid zal hebben en daarmee het risico insluit dat driftdruppels juist over zo'n dichte afscherming zouden worden heen gevoerd met de wind.
  Qua hoogte van de bedoelde haag aan de noordzijde dient te worden gekozen voor een overhoogte van 0,5 meter. Uitgaande van akkerbouw in de vorm van maïs kan worst case worden uitgegaan van een spuithoogte van maximaal 1,50 meter, zodat een afscherming 2 meter hoog zou moeten worden gemaakt. Aangezien akkerbouw als representatieve teelt kan worden aangehouden, behoeft geen rekening te worden gehouden met gewasbehandeling buiten het volbladseizoen. Er kan dus ook worden gekozen voor een bladverliezende haagsoort. Het is niet uitgesloten dat gewasbehandeling plaatsvindt voordat een dergelijke haag volledig in blad staat, maar eventuele spuithoogten zullen dan ook erg beperkt zijn omdat het behandelen gewas op dat moment ook nog laag zal zijn.
- ✓ Zoals aangegeven behoeft in de woningen zelf geen rekening te worden gehouden met blootstelling aan drift in de vorm van druppels. In principe zal wel sprake kunnen zijn van aerosolen en dampen. Voor wat betreft de inlaat van eventuele luchtbehandelingsinstallaties kan om die reden worden gekozen voor een positie die zich zo hoog mogelijk en op zo groot mogelijke afstand van de agrarische gronden bevindt.
- ✓ Met voornoemde maatregelen kan uit voorzorg het risico op blootstelling aan drift worden geminimaliseerd en kan op de nieuwe woonpercelen een gezond woon- en leefklimaat worden geboden.

De aanleg van de haag met benodigde hoogte en lengte is onderdeel van het landschappelijk inpassingsplan. Dit inpassingsplan is als bijlage aan de regels van dit TAMomgevingsplan gekoppeld, realisering daarvan is door middel van een voorwaardelijke verplichting in die regels verzekerd.

De Notitie gezondheidsrisico blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen is als bijlage bij de motivering beschikbaar.

4.14.4 Magneetvelden bovengrondse hoogspanningslijnen

In 2005 heeft de Staatssecretaris van VROM een beleidsadvies voor bovengrondse hoogspanninglijnen geformuleerd. Bij de vaststelling van ruimtelijke plannen wordt geadviseerd om zo veel als redelijkerwijs mogelijk is te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone).

Bovenstaande betekent dat er geen gevoelige functies (voor hoogspanninglijnen zijn dit woningen en scholen, crèches en kinderopvang) waar langdurig verbleven wordt (tenminste 14-18 uur per dag gedurende minimaal één jaar) opgericht mogen worden binnen de magneetveldzone van 0,4 microtesla.

De magneetveldzone is de strook grond die zich aan beide zijden langs de hoogspanningslijn uitstrekt en waarbinnen het magneetveld gemiddeld over een jaar hoger dan

0,4 microtesla is of in de toekomst kan worden. Het magneetveld rond een hoogspanningslijn is afhankelijk van een aantal eigenschappen van de lijn. Een belangrijke bepalende eigenschap is de capaciteit van de lijn. Deze wordt op zijn beurt weer bepaald door het spanningsniveau van de lijn en de stroomsterkte die door de lijn kan lopen.

Ten zuiden van de kern Wijchen is de bovengrondse hoogspanningslijn Dodewaard-Boxmeer (380 kV) aanwezig. Rond deze hoogspanningslijn gelden een zakelijk rechtstrook en een indicatieve zone. De in het omgevingsplan Wijchen vastgelegde zakelijk rechtstrook bedraagt 35 m aan weerszijde van de hoogspanningslijn, dus een totale strook van 70 m. In principe moet deze strook worden vrijgehouden. Het projectgebied ligt op ruime afstand (circa 1,5 km) van de hoogspanningslijn. De zakelijk rechtstrook vormt geen beperking. De indicatieve magneetveldzone voor deze hoogspanningslijn is 105 m aan weerszijde van de lijn. Aangezien het projectgebied niet is gelegen binnen deze zone, zorgt de hoogspanningslijn niet voor belemmeringen.

Conclusie
De locatie is qua gezondheid geschikt voor de nieuwe functie met drie woningen in plaats van één agrarisch bedrijf met bedrijfswoning. Vanuit het aspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

4.15 Mer(beoordelings)plicht

Wettelijk kader
Of een besluit over een project mer-(milieueffectrapportage)plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Ob), in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Ob.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de wijziging omgevingsplan. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Mer-beoordelingsplicht
De beoogde ontwikkeling voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning en de toevoeging van twee burgerwoningen. Daarbij worden de kassen van het voormalige agrarische bedrijf gesloopt. Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit Bijlage V bij het Ob), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieueffecten optreden. Dit blijkt ook uit de beschrijvingen van de verschillende milieuaspecten zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen.

Conclusie
Uit de mer-beoordeling is gebleken dat de gevolgen van het uitvoeren van de activiteit op de fysieke leefomgeving geen aanleiding geven tot het opstellen van een mer-rapportage en dat er sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

5 JURIDISCHE BESTUURLIJKE ASPECTEN

5.1 Inleiding

De regels zijn conform de opzet van de gemeente Wijchen voor haar omgevingsplan als volgt opgebouwd:
- ✓ inleidende bepalingen;
- ✓ specifieke regels over functies;
- ✓ algemene regels over functies;
- ✓ regels ter bescherming van waarden en objecten;
- ✓ overgangsregels.

De van toepassing zijnde regels zijn zoveel als mogelijk overgenomen van de bestemmingsregeling uit het bestemmingsplan "Buitengebied" en de herziening daarvan, zoals die zijn opgenomen in het omgevingsplan.

5.2 Juridische systematiek

De structuur van het TAM-omgevingsplan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het plan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn aangegeven:
- ✓ de grens van het projectgebied;
- ✓ de bestemming van de in het projectgebied gelegen gronden: 'Agrarisch met waarden - 1' en 'Wonen';
- ✓ de dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas', 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Cultuurhistorisch waardevol gebied';
- ✓ de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – levensloopbestendige grondgebonden woning';
- ✓ een bouwvlak
- ✓ de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'twee-aaneen';
- ✓ de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden' en 'maximum volume' (m3).

Door middel van de aanduidingen wordt vastgelegd dat binnen het projectgebied één vrijstaande woning (de bestaande woning) en twee halfvrijstaande woningen zijn toegestaan.

5.3 Werkingsbereik/toepassingsbereik TAM-Omgevingsplan

Dit TAM-omgevingsplan (hierna: plan) wijzigt het omgevingsplan in die zin dat na hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een hoofdstuk 22a wordt ingevoegd, bestaande uit de regels van dit plan. De hoofdstukken in de regels moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan Wijchen.

Dit plan komt in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de regels staat de verhouding tot de rest van het tijdelijke omgevingsplan (zie artikel 1.2 en 1.3).

5.4 Beschrijving per functie

Agrarisch met waarden – 1

De functie Agrarisch met waarden – 1 staat agrarisch gebruik van de gronden toe in combinatie met behoud, beheer en herstel van de aanwezige aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden. Daaraan ondergeschikt is het (mede)gebruik voor extensieve recreatie en het opwekken van duurzame energie toegestaan.

Het oprichten van gebouwen is niet toegestaan, met uitzondering van schuilstallen (onder voorwaarden). Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen in beperkte mate worden opgericht. Daarnaast zijn tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.

Wonen - 1

De functie Wonen – 1 staat per locatievlak maximaal één woning toe, tenzij op de verbeelding een ander maximum aantal wooneenheden is aangeduid. Op de verbeelding zijn twee locatievlakken weergegeven. Eén voor de bestaande vrijstaande woning en één voor de nieuw te bouwen halfvrijstaande woningen. Aan dit laatste vlak is de aanduiding voor maximaal 2 wooneenheden toegevoegd. Behalve de functie wonen, zijn de functies aan huis verbonden beroep, opwekking van duurzame energie en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan.

In de regels is vastgelegd dat de nieuwe woningen uitsluitend als halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd. De woningen mogen elke een inhoud van maximaal 450 m^3 hebben en per woning mag maximaal 120 m^2 aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn.

Door middel van omgevingsvergunningen kan van de opgenomen beoordelingsregels voor bouwactiviteiten afgeweken worden en kunnen aanvullende omgevingsplanactiviteiten als een bed & breakfast, minicamping, aan huis verbonden bedrijf en zorg-voor-elkaar-woning worden toegestaan.

In de regels is ook een voorwaardelijke verplichting opgenomen, die bepaalt dat het gebruik voor 3 woningen alleen is toegestaan als binnen één jaar na ingebruikname van de woningen uitvoering is gegeven aan de beoogde landschappelijke inpassing. Het landschappelijk inpassingsplan is daartoe als bijlage bij de regels gevoegd.

5.5 Aanvragen omgevingsvergunning na gewijzigd omgevingsplan

Voor een aanlegactiviteit moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren] gebruikt worden.
Voor een bouwactiviteit op grond van dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [Bouwactiviteit (omgevingsplan)] gebruikt worden.
Voor een andere vergunningplicht in dit TAM-omgevingsplan moet het aanvraagformulier behorende bij de activiteit [afwijken van regels in het omgevingsplan] gebruikt worden.
De aanvraagformulieren zijn te vinden op de website “omgevingswet.overheid.nl”, onder het tabblad [Aanvragen].

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Kostenverhaal

Publiekrechtelijk kostenverhaal vindt in het concrete geval plaats door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow). Ook wel de beschikking bestuursrechtelijke geldschuld genoemd. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- ✓ aangewezen bouwactiviteiten
- ✓ aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen

Het Omgevingsbesluit (Ob) bevat relevante regels over (verplicht) kostenverhaal (zie artikel 8.13, 8.14 en 8.15 Ob). Pas nadat is betaald, is het toegestaan de activiteiten uit te voeren (zie artikel 13.12 Ow). Eén van de bouwactiviteiten waarvoor kosten verhaald worden is de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie.

Door de gemeente wordt met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het kostenverhaal is geregeld.

6.2 Nadeelcompensatie

Indien een omgevingsvergunning is verleend, op grond waarvan schade wordt veroorzaakt, dan is artikel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

Naar verwachting zal in onderhavig geval geen sprake zijn van planschade. De impact van het projectgebied op de omgeving neemt af, doordat ter plaatse niet langer een agrarisch bedrijf gevestigd mag zijn, maar nog slecht 3 burgerwoningen. Mocht toch sprake zijn van nadeel, dan komt deze op basis van een te sluiten nadeelcompensatieovereenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

6.3 Conclusie

Op basis van de motiveringen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Wijchen.

7 PARTICIPATIE

7.1 Participatie

In het kader van het planvoornemen heeft inwonersparticipatie plaatsgevonden. Omwonenden en andere belanghebbenden zijn daarmee bij de voorbereiding van het project betrokken. Door de betrokken omwonenden werd hierbij waardering voor het plan uitgesproken en zijn geen bezwaren naar voren gebracht.

7.2 Vooroverleg

De ontwerp wijziging van het omgevingsplan is voor vooroverleg voorgelegd aan de ketenpartners, zoals de provincie, het waterschap en de veiligheidsregio.

7.3 Zienswijze

Het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is conform de wettelijke vereisten ter inzage gelegd vanaf 29 oktober 2025 tot en met 11 december 2025. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen bij het plan binnengekomen. Het plan is ongewijzigd vastgesteld.